

جامعة الشهيد العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

تحويل وجهة العقار الفلاحي

إشراف الدكتورة:

إعداد الطالبات:

بن طيبة صونية

كلاع دنيا

جامعة العربي التبسي - تبسة
Universite Larbi Tebessi - TEBESSA

أعضاء لجنة المناقشة

| الاسم واللقب | الرتبة العلمية | الجامعة الأصلية | الصفة |
|----------------|----------------------|---------------------|--------------|
| طاهرية الكاملة | أستاذ قسم ب | جامعة العربي التبسي | رئيسا |
| بن طيبة صونية | أستاذ التعليم العالي | جامعة العربي التبسي | مشرفا ومقررا |
| حاجي نعيمة | أستاذ قسم أ | جامعة العربي التبسي | عضوا مناقشا |

السنة الجامعية: 2022 - 2023

جامعة الشهيد العربي التبسي - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

تحويل وجهة العقار الفلاحي

إشراف الدكتورة:

إعداد الطالبات:

بن طيبة صونية

كلاع دنيا

جامعة العربي التبسي - تبسة
Université Larbi Tébessi - TEBESSA

أعضاء لجنة المناقشة

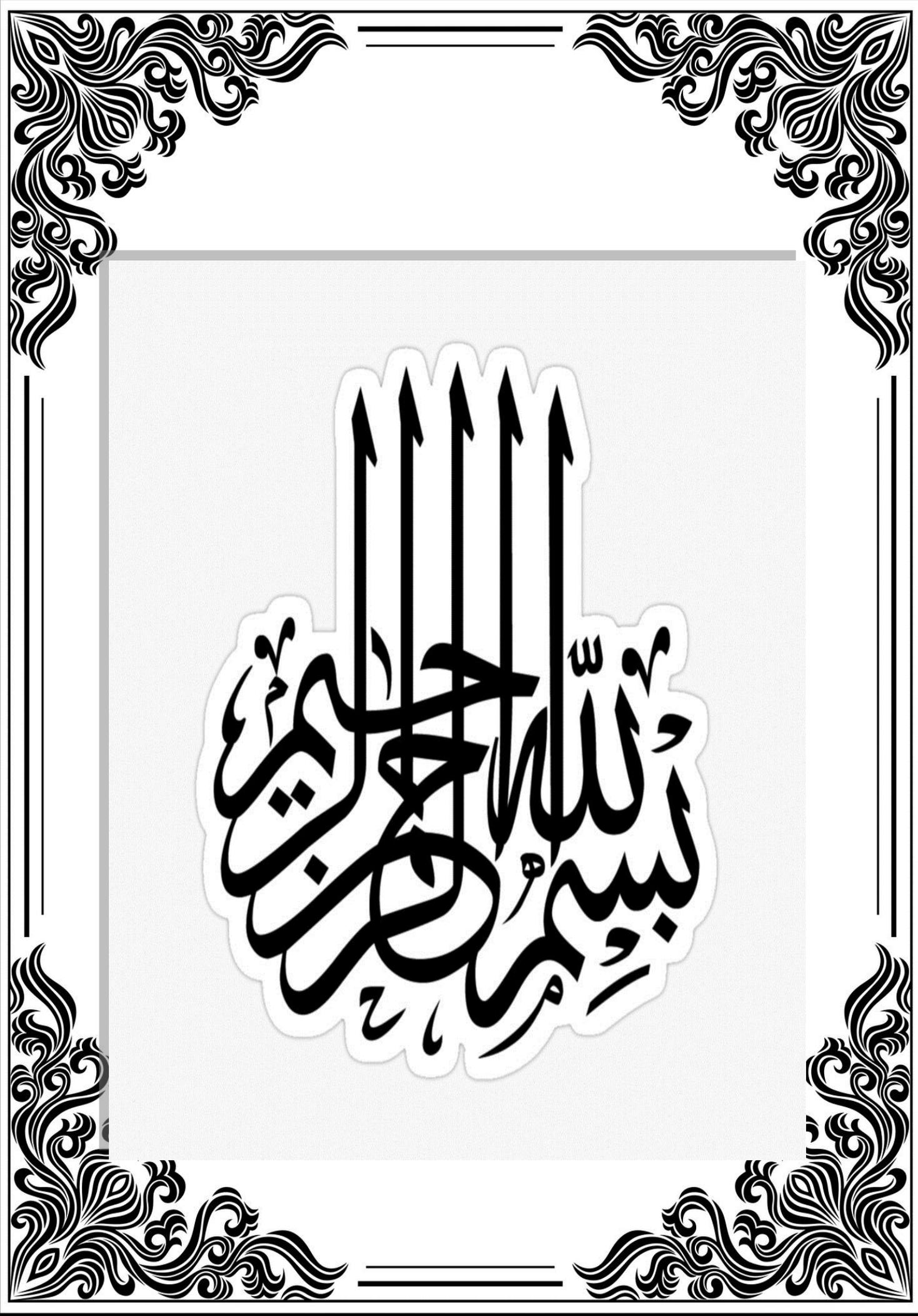
| الاسم واللقب | الرتبة العلمية | الجامعة الأصلية | الصفة |
|----------------|----------------------|---------------------|--------------|
| طاهرية الكاملة | أستاذ قسم ب | جامعة العربي التبسي | رئيسا |
| بن طيبة صونية | أستاذ التعليم العالي | جامعة العربي التبسي | مشرفا ومقررا |
| حاجي نعيمة | أستاذ قسم أ | جامعة العربي التبسي | عضوا مناقشا |

السنة الجامعية: 2022 - 2023

لا تتصل الكلية أي مسؤولية عن ما يردني

المذكورة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى: ((يرفع الله الذين

آمنوا منكم والذين أوتوا العلم

درجات والله بما تعملون خبير))

صدق الله العظيم

سورة المجادلة "آية 11"

شكر و عرفان

أحمد الله تعالى الذي وفقني لإعداد هذه المذكرة وإتمامها

وأقدم بجزيل الشكر والامتنان لكل من أعانني على إتمام هذا العمل إلى أستاذتي الفاضلة

الدكتورة "بن طيبة صنية"، التي تفضلت بقبول الإشراف على هذه المذكرة ببارك الله فيها .

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم هذا العمل المتواضع

ولا يفوتني أن أشكر جميع الأساتذة المشرفين على التدريس في جامعة العربي التبسي . تبسة

. وأخص بالذكر أساتذة فرع القانون العقاري . أتقدم بشكر خاص إلى الأستاذ " بن عرفة

لزهر " مدير الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لولاية تبسة على كل النصائح والإرشادات

التي وجهها لي وأشكر كل طاقم العمل بالديوان وكذا بمديرية المصالح الفلاحية وأخص

بالذكر "كمال مايدي"

الاهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

“يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ

اللَّهُمَّ كَمَا أَنْعَمْتَ فَرِّدْ و كَمَا زِدْتَ فَبَارِكْ و كَمَا بَارَكْتَ فَتَمِّمْ و كَمَا أْتَمَمْتَ فَثَبِّتِ الْحَمْدَ لِلَّهِ

أَوَّلًا وَأَخْرًا” وَمَاتُوفِيْقِي إِلَّا بِاللَّهِ “

فلكل بداية نهاية ولكل جهد طيب ثمرة طيبة، جميل أن يضع الانسان هدفا في حياته، والأجمل أن يثمر هذا الهدف يساوي طموحه بفضل الله تعالى أتممت إعداد هذا العمل المتواضع والذي لن يكون الأخير وتمهيدا لنجاحات أخرى بإذن الله وأهدي عملي هذا الى .. من كلفه الله بالهبة والوقار .. الى من علمني العطاء بدون انتظار .. الى من أحمل اسمه بكل افتخار .. والدي العزيز .

. الى من تحت قدميها تنام أول أمنياتي... الى من رهنت حياتها لفرحي ونجاحي الى منبع الحياة

أمي... شفاها الله وأطال بعمرها،

. الى من ساندني في كل خطوة... الى الملجأ والسند الدائم الى اخوتي الأعتزاء حفظهما الله ورعاهما

وجعلهما سندا لي لا يمل ولا يميل لوصيف، ياسين، بلال

. الى كل أخواتي أدام الله محبتنا جميلة، نجمة، سوسن ومريم واختي لندة

الى إخوتي في الله شكري بالرايس وعبد الغاني مباركية

. الى كل الكتاكيت نور الهدى، أمير، ضياء الدين، زيد، هيثم، قوى الله، سيف الدين، ناريمان، آلاء

الرحمان، بثينة أميمة. وفقهما الله

. الى كل من شاركني الحلم وكانو بجانبني لحظات تعبني وحزني وسهري قبل فرحي صديقاتي قرتي فريال

وبومعقودة سرور وبن مهنية سارة الى رفيقات دربي فيسح نور الهدى وبغيل نسرين ومشري روميسة.

إلى كل من غابو عن العين والقلب مسكنهم الى كل الداعين لي قولاً وفعلاً والداعين لي الى اساتذتي

الكرام وكل من كان له فضلا في وصولي

الى كل من عرف دنيا يوما....

قائمة المختصرات:

1) ج. ر : الجريدة الرسمية

2) ق. ت : قانون التوجيه

3) د. ط : ددون طبعة

4) م. ت : المرسوم التنفيذي

5) ص : الصفحة

مقدمه

تحظى الأراضي الفلاحية منذ القدم بأهمية بالغة، بإعتبارها ثروة من الثروات الأساسية التي يعتمد عليها النظام الإقتصادي لتحقيق التنمية الفلاحية ، وذلك لما يوفره هذا القطاع من منتجات زراعية مختلفة لتلبية حاجيات السكان الغذائية، ونظرا لهذا الدور الذي يتمتع به سواء من الناحية الإقتصادية أو الاجتماعية ، فإنه كان لزاما على المشرع الجزائري وضع ترسانة من القوانين والمراسيم التي تنظم القطاع الفلاحي ، من أجل إستغلاله إستغلالا عقلانيا ، وحمايته من الإعتداءات والتحويلات العشوائية التي تطرأ عليه، كما يعمل على ترتيب جزاءات في حال الإخلال بهاته النصوص القانونية .

غير أنه في كثير من الأحيان نجد أنه قد تقام مباني ومنشآت تكون مرخصة وشرعية على أراضي فلاحية ، كما هو الحال بالنسبة للمشاريع التي تتجزها الدولة لتحسين حياة المواطنين، وكذا الترخيص للمستثمرين الفلاحيين بإقامة سكنات وتجهيزات في مستثمراتهم الفلاحية من أجل النهوض بالقطاع الفلاحي، كل هذا جعل من المشرع الجزائري يعيد النظر في عملية تحويل الوجهة الفلاحية ووضع نصوص ومراسيم تضبطها وتنظم هذه العملية بالطرق القانونية .

تكمن أهمية هذا الموضوع في أهمية علمية وأخرى عملية ، ، فمن الناحية العلمية تتمثل في مجمل القوانين التي وضعتها الدولة لحماية العقار الفلاحي ، والتخلص من التحويلات العشوائية لهته الأراضي ، وذلك من خلال الأجهزة الرقابية المسيرة للعقار الفلاحي ، كذا مختلف الآليات التي وضعتها للبناء على هذا النوع من الأراضي ، أما من الناحية العملية فإن له أهمية كبيرة نظرا للدور الإستراتيجي الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية ، وكذا الإجتماعية للدولة إذ يعمل على تنمية العجلة الإقتصادية وإزدهارها .

وتتمثل أسباب إختيار الموضوع في أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

بالنسبة للأسباب الذاتية تمثلت في كون هذه الدراسة تمحورت حول العقار بصفة عامة وكذا الإهتمام الشديد بالعقار الفلاحي، بالإضافة إلى إثراء رصيد المكتبة القانونية كونه من المواضيع الغير مناقشة ، أما فيما يخص الأسباب الموضوعية فتمثلت في الأهمية

الإستراتيجية للعقار الفلاحي، إذ يعتبر الشريان الحقيقي لتحقيق الأمن الغذائي والنهوض بإقتصاد الدولة ، كما أن معظم الدراسات لم تتطرق إلى تحويل الوجة الفلاحية، بل ركزت على إعطائه نظرة عامة كعقار فلاحى فقط، هذا وبالإضافة الى الرغبة في معرفة الآليات التي إعتمدها المشرع في حماية العقار الفلاحي من تحويل وجهته بطريقة غير قانونية.

كانت اشكالية الموضوع كالتالى :

فيما الى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط عملية تحويل وجهة العقار الفلاحي؟

للإجابة على هذه الإشكالية تم الإعتماد على المنهج التحليلي بهدف تحليل وشرح بعض النصوص القانونية والمراسيم التشريعية التي تضمنت وتناولت موضوع العقار الفلاحي، إضافة الى المنهج الوصفي حيث جسدنا من خلاله معرفة مفهوم العقار الفلاحي والتعرف على أهميته وكذا أنواعه ومختلف أصنافه .

ولقد هدفنا من خلال هذه الدراسة الى :

- معرفة الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي من خلال التعرف على مفهومه أنواعه وأصنافه
- التعرف على القوانين والمراسيم التي وضعها المشرع الجزائري لتحويل وجهة العقار الفلاحي.
- معرفة مدى تمكن المشرع الجزائري من ضبط العقار الفلاحي وتحويله بالطرق القانونية.
- معرفة مختلف الأجهزة المسيرة والمراقبة للعقار الفلاحي . التعرف على الآليات المؤطرة لتحويل وجهة العقار الفلاحي . إقتراح عدد من التوصيات على ضوء النتائج المتوصل إليها .

حظي العقار الفلاحي بصفة عامة بإهتمام الباحثين به في شتى المجالات، غير أن عملية تحويل وجهته لم تكن محل دراسة خاصة، حيث أنه لاتوجد دراسة متخصصة بهذا العنوان

وإن وجدت فهي عامة غير شاملة للموضوع ، إذ لم يكن هناك دراسة بهذا العنوان ، غير أنه تم الإعتماد على بعض الأطروحات في أخذ بعض المعلومات منها والمتمثلة في :

- الوافي الفيصل ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري ، أطروحومقدمة لنيل طرحة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة 1 ، الجزائر، 2016 والتي عالجت مسألة التأسيس القانوني وكذا تصنيفات العقار الفلاحي.

- خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة ، الجزائر ، 2008 ، والتي عالجت مسألة تحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها .

من بين الصعوبات المعترضة لاعداد هذا الموضوع هي :

➤ قلة المراجع المتخصصة .

➤ صعوبة الالمام بالمعلومات حول هذا الموضوع

➤ عدم وجود نظام قانوني خاص يحكمعملية تحويل الوجهة الفلاحية .

للإجابة على الإشكالية المطروحة في هذا الموضوع إعتمدنا خطة بحث ثنائية كان الفصل الاول بعنوان الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي تضمن المبحث الاول، مفهوم العقار الفلاحي أما المبحث الثاني فتضمن الأجهزة المسيرة للعقار الفلاحي ، وكان الفصل الثاني بعنوان الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي، تضمن المبحث الاول، الإطار القانوني لعملية البناء على الأراضي الفلاحية، أما المبحث الثاني عقود التعمير كآلية لتحويل وجهة العقار الفلاحي.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي.

◀ المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي .

◀ المبحث الثاني: الأجهزة المسيرة للعقار الفلاحي.

مر العقار الفلاحي بمجموعة من المحطات القانونية المتفاوتة نتيجة عدم وجود قانون موحد يحكمها ، السبب الذي أدى الى وقوعه في ازمات مختلفة ، إلا أن تفتن المشرع بمدى اهمية القطاع من الناحية الاجتماعية والاقتصادية المنوطة به بوجه عام من خلال تحقيقه الأمن الغذائي ، ثم سد حاجيات المجتمع اليومية والرفع من الاقتصاد الوطني للبلاد ، عمل على استحداث ترسانة قانونية تقضي بإحاطة العقار الفلاحي بمجموعة من القواعد التي ترمي الى تبيان أحكامه لاسيما المتعلقة بتحويل وجهته فلاحية وتنظيمها بالطرق القانونية .

غير أن الانتهاكات اللا مشروعة الممارسة في حق الأراضي الفلاحية دعت من المشرع الجزائري استحداث أجهزة تسيير القطاع الفلاحي بصفة عامة و الأراضي الفلاحية بصفة خاصة ، هذه الهيئات تتضمن كل منهما هيكلية تنظيمية محددة بموجب نص قانوني يعمل على تمثيلها أعضاء من أجل المساهمة في تصنيف هذه الأخيرة حسب الطبيعة القانونية التي تخضع .

وعليه نتطرق في هذا الفصل من خلال تقسيمه الى مبحثين :

المبحث الأول : مفهوم العقار الفلاحي .

المبحث الثاني :الأجهزة المسيرة للعقار الفلاحي .

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي

يعتبر العقار الفلاحي من بين أهم المسائل التي حظيت باهتمام كبير من قبل الدولة حيث مر بمجموعة من الأزمات المختلفة والسبب في ذلك عدم وجود قانون موحد للأراضي الفلاحية، إذ مر بعدة محطات قانونية ولم يرى النور إلا مؤخرا وذلك كون المشرع الجزائري عمد إلى سن ضوابط قانونية من أجل تنظيم الملكية العقارية الفلاحية والحرص على تصنيفها من خلال إتباع مجموعة من المعايير القانونية منها والتقنية، وعليه سيتم تناول هذا المبحث من خلال مطلبين المطلب الأول سيتم التطرق فيه إلى المقصود بالعقار الفلاحي . بالنسبة للمطلب الثاني وقد خصصناه لمعرفة تصنيفات العقار الفلاحي .

المطلب الأول: المقصود بالعقار الفلاحي

يعتبر العقار الفلاحي الشريان الحقيقي لتحقيق الأمن الغذائي والاكتفاء الذاتي وذلك نظرا للدور الاستراتيجي الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، ولذلك حرص المشرع الجزائري على النص عليه في مجموعة من النصوص القانونية.

سنتناول في هذا المطلب المقصود بالعقار الفلاحي وذلك من خلال الاعتماد على مجموعة من النصوص القانونية العامة المتمثلة في القانون المدني من أجل تحديد مفهوم العقار الفلاحي بصفة عامة ، وربطها مع الأحكام والتعاريف التي جاءت بها القوانين الخاصة لاسيما قانون التوجيه الفلاحي حتى نعطي تعريف شامل للعقار الفلاحي والإشارة إلى تأسيسه القانوني واستنتاج خصائصه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول : تعريف العقار الفلاحي:

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف العقار بصفة عامة وذكر أهم أنواعه المنصوص عليها قانونا وصولا إلى إعطاء تعريف دقيق واضح للعقار الفلاحي من خلال الرجوع إلى النصوص القانونية التي تضمنت مفهوم العقار الفلاحي.

أولا: تعريف العقار

حتى يتم إعطاء تعريف للعقار سنتطرق إلى التعريف اللغوي إضافة إلى التعريف الاصطلاحي ومن ثم الإشارة إلى أنواعه المتعرف عليها.

1. تعريف العقار:

أ. لغة: بفتح عينه وقافه والذي جمعه عقارات هو الشيء الثابت بطبيعته وأصله¹ .

ب . **التعريف الفقهي للعقار:** العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعثر بها تلف أو خلل² .
العقار هو الشيء الثابت المستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف³

¹ سميحة حنان خوادجية ، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص فرع القانون العقاري ، جامعة قسنطينة ، كلية الحقوق منتوري ، الجزائر ، سنة 2008 ص 10

² فريدة مزباني ، (دور العقار في التنمية المحلية) ، دفا تر السيتسة والقانون ، عدد 06، جانفي 2012 ، ص 49

³ جميلة زايدي ، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري ، د.ط ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، سنة 2014 ، ص 20

يقصد بذلك أن العقارات متصلة بالأرض فمن غير الممكن نقلها وذلك بالنظر للصفة الثابتة التي يتمتع بها فبمجرد نقله تتغير هيئته.

ج - **التعريف القانوني للعقار:** عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 فقرة 01 من القانون 58-75 المعدل والمتمم¹ "..... كل شيء مستقر بحيزه وثابت ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك فهو منقول".

فالعقار إذن وحسب هذا التعريف هو الشيء الثابت غير قابل للنقل من مكان لآخر وذلك ما يميزه عن المنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة.

(2) أنواع العقارات:

لقد تعرض المشرع الجزائري إلى تقسيم العقارات لثلاثة أنواع وهي :

أ- **العقارات حسب طبيعتها:** هي تلك الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية أي الأرض وما ينضم إليها².

وتعرف كذلك بأنها كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل³، ويدخل في هذا الأرض التي هي أصل العقار وما يتصل بها ويرتبط بها على وجه الاستقرار من مباني وبنائيات وأشجار وهذا ما حددته المادة 683 الفقرة 01 من القانون المدني الجزائري⁴، حيث اشترطت في العقار الثابت والاستقرار وعدم إمكانية النقل دون تلف، فالعقار بطبيعته ثلاثة أنواع وهي : الأرض، النبات، والمنشآت.

ب- **العقارات بالتخصيص:** العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته منح على سبيل المجاز صفة العقار لأنه رصد لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته على أن يكون كل من العقار

¹ المادة 683 من القانون رقم 58-75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون

رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر، عدد 31، سنة 2007

² عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004، ص

11

³ عيسى بن دوحة ومريم بوشربي، (الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه العقاري)، مجلة الأستاذ الباحث

للدراستات القانونية والسياسية، العدد الأول، مارس 2016، ص 139

⁴ المادة 683 الفقرة 1 من القانون المدني السابق الذكر

بالتخصيص والعقار بطبيعته مملوكا لنفس الشخص، ومثاله أن يضع مالك الأرض جرار لخدمه أرضه¹.

ولقد عرفت المادة 683 الفقرة 2 من القانون المدني² "...غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار واستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص، وبذلك فالعقارات بالتخصيص هي في حقيقتها منقولات بطبيعتها ولكنها ألحقت بعقار معين لخدمته ومن خلال النص المادة 2/683 يتبين أن هناك شروط للعقارات بالتخصيص وهي:

- أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته كل على حدا³.
- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه.
- أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار.
- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار⁴.

ج/ العقارات تبعا لموضوعها: عرفت المادة 684 من القانون المدني⁵ على أنه: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار" فالحقوق العينية سواء كانت أصلية كحق الملكية أو تبعية كالرهن الرسمي أو الحيازي تعد كلها عقارا، كون موضوعها عقارا، فإذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا⁶. انطلاقا من هذا الطرح يمكن إعطاء تعريف شامل للعقار الفلاحي :

ثانيا: تعريف العقار الفلاحي

بعد التعرف على العقار بصفة عامة يمكن إعطاء تعريف للعقار الفلاحي وذلك من جانب فقهي أو قانوني.

¹ الهادي سليمي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص

فرع قانون عقاري، جامعة العربي التبسي _ تبسة، الجزائر، سنة 2008، ص 18

² المادة 683 الفقرة 1 من القانون المدني السابق الذكر

³ جميلة زاوي، مرجع سابق، ص 23

⁴ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، طبعة 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2000، ص 8

⁵ المادة 684 من القانون المدني السابق الذكر

⁶ أنظر فريدة مزياي، مقال سابق ص 50

1. التعريف الفقهي للعقارات الفلاحية: لقد عرف الأستاذ حمدي عبد الرحمن الأراضي الفلاحية على أنها: "الأراضي القابلة للزراعة بحالتها ، أي الصالحة للإنبات دون استصلاح¹، يستوي في ذلك أن تكون مزروعة بالفعل أو ليست كذلك فما دامت الأرض قابلة للزراعة دون استصلاح فهي أرض زراعية ولو لم تكن تزرع فعلا"². من هذا التعريف يتبين أن الأراضي الفلاحية هي تلك الأراضي القابلة للزراعة سواء كانت مزروعة أو غير مزروعة فهي أراضي زراعية بذاتها دون الحاجة إلى استصلاحها أو استغلالها.

2- التعريف القانوني للعقارات الفلاحية:

بالرجوع إلى نص المادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية³ وفي فقرتها الحادية عشر نجد أنها اعتبرت الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة⁴. ولقد عرفت المادة 04 من القانون 90-25⁵ المتضمن قانون التوجيه العقاري للأراضي الفلاحية بأنها: " الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية" في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله ". وعليه فإن هذا التعريف منتقد من حيث كونه أهمل الجانب القانوني للعقار الفلاحي والذي يتمحور أساساً حول حق الملكية ، إذ ورد بمصطلحات تقنية تميل إلى علم الاقتصاد الزراعي أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار⁶.

¹ مريم لواشني ،(إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة قرب المحيط العمراني)، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 7 ، العدد 2 ، جوان 2021،ص 467

² مريم لواشني ، مقال نفسه ، ص 467

³ المادة 18 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون 08-14 المؤرخ في 13 جويلية 2008 ، ج ر ، عدد 44 ، لسنة 2008

⁴ فيصل الوافي ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري جامعة باتنة ، الجزائر ، 2016 ، ص 12

⁵المادة رابعة من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج ر عدد 55 ، لسنة 1995

⁶ الجيلالي عجة ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، د ط ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2005 ، ص 238

وبذلك وانطلاقاً من هذا الطرح يتبين أن الأراضي الفلاحية هي تلك الأراضي المنتجة بتدخل الإنسان فان لم يكن الإنسان دخل في إنتاجها فتسمى أراضي رعوية.

الفرع الثاني: التأسيس القانوني للعقار الفلاحي

عرفت مسألة العقار الفلاحي في الجزائر العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تعالج الإشكالية المتعلقة بالأراضي الفلاحية مهما كان طابعها القانوني سواء كانت أرض فلاحية خاصة أو عامة.

وفي هذا الفرع سنقوم بدراسة أول ظهور للعقار الفلاحي، وذلك من خلال مروره بمجموعة من المحطات القانونية قسمناه كالتالي :

أولاً: تطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر ما بين 1962-1987:

إن وضعية الفلاحة غداة الاستقلال كانت مزرية، وانطلاق العمل بها كان أمر يكاد يكون مستحيلًا أمام التخريب والنهب الذي يشمل كل مزارع وأدوات العمل الزراعية¹، حيث اكتفى المشرع بتمديد العمل بالقوانين الفرنسية ما لم تتعارض والسيادة الوطنية²، غير أن استحواذ المعمرين على القطاع الخاص للفلاحة في الجزائر أوجب على الدولة التدخل لمنع هذا الاستحواذ وذلك بإصدار المراسيم التالية:

1. الأمر 02-62³ الصادر بتاريخ 22 أكتوبر 1962 المتضمن حماية وتسيير

الأملك الشاغرة⁴ إذ أنه وبعد رحيل المعمرين إلى أوطانهم الأصلية تاركين وراءهم أموالهم وأراضيهم الفلاحية الشاغرة كل هذا أدى بالدولة إلى التدخل لحماية هذه الأملك الشاغرة⁵.

2. المرسوم التنفيذي 03-62⁶ المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتضمن تنظيم

المعاملات حيث يمنع بيع الأملك الشاغرة، هذا الأسلوب بدأ في الواقع سنة 1963، أين

أصدر المشرع سلسلة من المراسيم الشهيرة حول التسيير الذاتي من أهمها¹:

¹ الجبلاي عجة ، مرجع نفسه ، ص 33

² فيصل الوافي ، مرجع سابق ، ص 28

³ الأمر 02-62 الصادر بتاريخ 22 أكتوبر 1962 الذي يؤسس لحماية التسيير في المؤسسات الفلاحية الشاغرة.

⁴ الأملك الشاغرة هي الأملك التي يجهل ملاكها والتي ليس لها وريث ويتم تحويلها إلى أملك الدولة تطبيقاً لقانون الأملك العقارية

⁵ فيصل الوافي ، مرجع سابق ، ص 34

⁶ المرسوم التنفيذي رقم 03-62 المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 متضمن تنظيم المعاملات العقارية الشاغرة ، ج ر1،

المرسوم رقم **التنفيذي 63-88** المؤرخ في 19 مارس 1963 المتعلق باستعادة الأملاك العقارية المملوكة للأجانب ولبعض أعوان الاستعمار المنتمين للبرجوازية المحلية².

3. المرسوم رقم **68-653** ³ **المؤرخ في 30 سبتمبر 1963** والمتعلق بقواعد وكيفيات التسيير الذاتي للإستغلالات الفلاحية الذي يعتبر أول تجربة تخوضها الجزائر في تنمية القطاع الفلاحي، حيث جاء لحماية الطبقات الكادحة من الرأسمالية المحلية الناشئة، واعتبرت الدولة هي المالك الحقيقي لوسائل الإنتاج وللمنتوج في نفس الوقت وتم تطبيق نظام التسيير الذاتي على ثلاثة مراحل وهي:

➤ **المرحلة الأولى** : بدأت منذ رحيل المعمرين: في هذه المرحلة قررت الدولة تكوين لجان قصد تسيير الأملاك الشاغرة.

➤ **المرحلة الثانية**: في هذه المرحلة تم تعميم الوحدات الزراعية لكبار المعمرين والتي تبلغ مساحتها 200,000 هكتار .

➤ **المرحلة الثالثة**: تمتاز هذه المرحلة بتأميم كامل حيث أصبح القطاع المسير ذاتيا يتربع على مساحة قدرها 2.6 مليون هكتار من أخصب الأراضي وأجودها⁴. غير أنه ونظر للمشاكل الاجتماعية وكذا الاقتصادية وتدخل وزارة الفلاحة في التسيير الإداري لهذا القطاع كل هذا أدى إلى فشل هذا النظام.

4. **الأمر 71-73 مؤرخ في 2 نوفمبر 1971 متضمن قانون الثورة الزراعية** :⁵

من بين أهداف هذا القانون هو تحديد الملكية العقارية والاستغلال الجماعي للأراضي اللذان يندرجان في نفس الإطار والآفاق الخاصة بتأميم الثروات الوطنية ووسائل الإنتاج الكبرى والتسيير الذاتي⁶، وكانت نتيجة الثورة الزراعية على حالة العقار الفلاحي كالآتي:

¹ الجيلالي عجة ، مرجع سابق ، ص 30

² المرسوم التنفيذي رقم 63-88 المؤرخ في 19 مارس 1963 متضمن تنظيم وتسيير الاملاك الشاغرة، ج.ر ، العدد5، سنة 1963 .

³ المرسوم التنفيذي رقم 68-653 المؤرخ في 30 سبتمبر 1968 المتعلق بقواعد وكيفيات التسيير الذاتي، ج.ر ، العدد15، سنة 1966

⁴ فيصل الوافي ، مرجع سابق ، ص 39-40.

⁵ الأمر 73/71 المؤرخ في 2 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية ج ر عدد 97 لسنة 1971

⁶ فيصل الوافي ، مرجع سابق ، ص 42.

أ. المرحلة الأولى: وهي منذ صدور الأمر 71 73 إلى غاية 1973 تم فيها تأميم 1403778 هكتار.

ب. المرحلة الثانية: والتي انطلقت رسميا في 15 سبتمبر 1972 تم فيها تأميم 557618 هكتار من الأراضي الفلاحية وحوالي 692164 نخلة¹.

ج. المرحلة الثالثة: وفي هذه المرحلة كان من المفروض تأميم فيها الأراضي الرعوية أي حوالي 20 مليون هكتار²، وطبقا للمادة 13 من هذا القانون فان الثروة الزراعية تطبق على الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة مهما كان النظام القانون الذي ينتمي إليه، ويجري استغلال هذه الأراضي بدون مقابل³.

5. صدور قانون رقم 63-18 المؤرخ في 13 أوت 1983⁴ والمتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية وتطبيقا له تم برمجة استصلاح 401013 هكتار وتوزيعها على 70593 مستفيد غير أنه لم يتم استصلاح سوى 119 هكتار وهذا بعد 10 سنوات من صدور القانون⁵.

ثانيا: تطور النظام القانوني للأراضي الفلاحية في الجزائر 1987 إلى يومنا هذا :

نتيجة فشل نظام الثروة الزراعية وذلك لعدة أسباب ونظرا لعدم تحقيق النتائج الاقتصادية المسجلة في الميدان الفلاحي للقطاع العام حاولت الجهات المعنية إعادة هيكلة القطاع الفلاحي العمومي من خلال دمج كل من مزارع التسيير الذاتي ومزارع الثروة الزراعية في هيكل واحد وتوحيد نمط التسيير⁶.

¹سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، د ط ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2002 ، ص 11

² سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص 11

³ فاتن سميشي ، (التصنيف القانوني والتقني للعقار الفلاحي في الجزائر)، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية ، عدد 4 ، ديسمبر 2018 ، ص 42.

⁴ القانون رقم 83/18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية ج ر عدد 34 لسنة 1983

⁵ سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص 12 .

⁶ فاتن سميشي ، مرجع سابق ، ص 14.

1. صدور قانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر في 1987: المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم وقد جاء نص القانون ضمن سلسلة الإصلاحات الاقتصادية وكذا وضع² حد إلى ما آلت إليه الأراضي ضمن المستثمرات الاشتراكية في 1981 وتم فتح 32000 مستثمرة اشتراكية وحولت إلى 30.000 مستثمرة جماعية و 15.000 فردية مغطية كلها لمساحة 2.4 مليون هكتار³. وقد عمل قانون 19-87 على تحديد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للدولة ، عن طريق منح هذه الأراضي للمنتجين في شكل حق انتفاع دائم بمقابل، وهو لا يمنح مجانا، كما كان عليه الحال في قانون الثورة الزراعية.

2. صدور قانون رقم 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية: الذي جاء في الواقع لتحقيق الانسجام القانوني داخل الدولة في ظل الأحكام الجديدة للدستور 1989⁴ بحيث يقسم هذا القانون الأموال العمومية باعتبارها تتركب من جزئين أساسيين دومين عام ودومين خاص⁵، وعمل على إخراج الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام من الدومين العام إلى الدومين الخاص.

3. صدور القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري: يعد هذا القانون الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في بلادنا ولعل أهم المسائل التي جاءت بها هي⁶ إعادة الاعتبار للملكية الخاصة وذلك برفع القيود على المعاملات العقارية وفتح المجال المجال أمام الملاك الأصليين لاسترجاع أراضيهم المؤممة في إطار الثورة الزراعية⁷، وامتد حق الاسترجاع بعد التعديل الذي جاء به الأمر 95-26 إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية والأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة⁸.

¹ القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية ج ر عدد 50 لسنة 1987 .

² سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص 12

³ سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص 12.

⁴ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 1989/02/23 ج ر عدد 9 لسنة 1989 .

⁵ الجيلالي عجة ، مرجع سابق ، ص 197.

⁶ سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص 12 .

⁷ سماعين شامة ، مرجع نفسه ، ص 12.

⁸ عمر حمدي باشا ولبلى زروقي ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، د.ط ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، 2018 ، ص 235.

4. صدور قانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي¹: يهدف هذا القانون إلى تحديد المبادئ العامة والأدوات التي تحكم العقار الفلاحي والنشاط الاستثماري المرتبط به وذلك بإقامة رابطة قانونية دائمة بين أصحاب الملكية من جهة والمستثمر الفلاحي من جهة أخرى، وفي الوقت نفسه عصرنة نظام الاستغلال الفلاحي وضمان الشفافية في حركية الأراضي الفلاحية مع حماية وتثمين المنتج².

5. قانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010³: المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي كانت محلا لتطبيق القانون 19/87 ويتحقق ذلك عن طريق تكليف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالاتصال بمصالح أملاك الدولة وبتفويض منها والقيام بمهمة تحويل حق الانتفاع الدائم الممنوح للمنتجين سابقا إلى حق الامتياز وذلك وفق شروط محددة قانونا⁴.

الفرع الثالث: خصائص العقار الفلاحي:

نظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية المنوطة بالأراضي الفلاحية فقد خصها المشرع الجزائري بجملة من النصوص القانونية، والتي تستمد منها مجموعة من الخصائص حيث أنه ومن خلال استقراء المادة 04 من القانون 90-25⁵ يتبين أن المشرع الجزائري قد خص خص العقار الفلاحي بمجموعة من الخصائص وهي كالتالي:

أولاً: أراضي منتجة: فالأراضي الغير منتجة لا تعد أراضي فلاحية⁶ ويستوي أن تكون الأراضي الفلاحية منتجة بتدخل الإنسان عن طريق الحرث والغرس والزرع والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي كالبيوت البلاستيكية أو الآبار، أما إذا كانت الأراضي

¹ قانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46 لسنة 2008.

² عيسى بن دوحة ومربع بوشري، نقال سابق، ص 114.

³ قانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة ج ر عدد 46 لسنة 2010 .

⁴ فيصل الوافي، مرجع سابق، ص 66.

⁵ المادة 04 من القانون 25/90 السابق الذكر.

⁶ نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، د.ط، دارالهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص 75.

تنتج طبيعياً دون تدخل الإنسان فلا تعد أراضي فلاحية، بل تعد أراضي رعوية أو غابية باعتبارها ذات غطاء نباتي نتيجة الطبيعة¹.

ثانياً: إنتاجها يكون سنوياً: يقصد بذلك أن العقارات الفلاحية يكون إنتاجها سنوياً أو خلال عدة سنوات²، إذ قد يكون الإنتاج دورياً مثل إنتاج الحبوب والبقول أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة حيث يتم جني الثمار خلال عدة سنوات ثم تتحول بصفة دورية عندما تصبح مثمرة³.

ثالثاً: العقارات الفلاحية لها دور اقتصادي: يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان سواء بطريقه مباشرة أو غير مباشرة وذلك باستغلال منتوجها الزراعي في الصناعة أي بعد تحويله إلى منتج صناعي كتعليب الطماطم وتصبير الخضر والفاكهة... الخ⁴

المطلب الثاني: تصنيفات العقار الفلاحي:

تتقسم الأراضي منذ القدم إلى أراضي عمرانية و أخرى فلاحية ، هذه الأخيرة تم تصنيفها من عدة جوانب، حيث يقصد بتصنيف العقار تجميع مساحات عقارية في مجموعة مقاربة أو متشابهة فيما بينها سواء من ناحية الخصائص الطبيعية أو من ناحية أغراضها التي تستخدم فيها، وتعتبر عملية التصنيف عملية فنية تهدف إلى تهيئة الأراضي الفلاحية من أجل استخدامها في تحقيق منافع الفرد والمجتمع حيث يتم تصنيف هذه الأراضي من قبل الجهات المسؤولة عن التصنيف وفقاً لما جاءت به القوانين.

إلا أنه وقبل التطرق إلى تصنيفات الأراضي الفلاحية لابد من الإشارة إلى اللجنة الولائية ، حيث تتفرد هذه الأخيرة بتصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة عن عقد إمتياز، إذ أنه وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-124⁵ الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية أصبح تصنيف الأراضي الفلاحية يتم على مستوى محلي أي غير مركز، حيث عمل

¹ مريم لواشني، مقال سابق، ص 467.

² عبد الهادي درار ، (دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية)، مجلة قانون ، المجتمع والسلطة، مجلد 8، عدد 2، سنة 2019 ، ص 35.

³ مريم لواشني، مقال سابق ، ص 467.

⁴ فيصل الوافي ، مرجع سابق، ص 16.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ 19 مارس 2012 ، المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحسابات أو أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة . ج رعد 17 لسنة 2012.

المشروع الجزائري على تأسيس لجنة ولائية لأجل تصنيف الأراضي الفلاحية، وتضم هذه اللجنة:

- ممثل مدير المصالح الفلاحية رئيسا
- ممثل المديرية الولائية للموارد المائية.
- ممثل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- ممثل المجلس الشعبي الولائي.

وبهذا يكون المشروع قد اقتنع بأن اللجنة المشكلة أدرى بالمنطقة وخصائصها، وهو ما ينعكس إيجابا في تحديد الإتاوة الخاضعة لها استغلال هذه الأراضي التي تعتبر بمثابة ضريبة استغلال¹.

بذلك فإن التصنيف يتم تحديده من طرف لجنة ولائية تأخذ بالحسبان المناطق الفلاحية حسب إمكانياتها².

وهذا وتجدر الإشارة أنه وبناءا على المعايير والمعطيات التقنية الخاصة بمعدل سقوط الأمطار فإن ولاية تبسة صنفت في المنطقة " د " وهذا التصنيف تم بناءا على الدراسة التقنية المعدة من طرف مكتب الدراسات للتنمية الريفية³.

الملاحظ من هذا أن عملية التصنيف تساعد في تحديد الإتاوة السنوية للأراضي الفلاحية خاصة فيما تعلق الأمر بالمستثمرات الفلاحية الممنوحة في إطار عقد الامتياز حيث أن الشخص المستفيد من هذا العقد و أثناء قيامه بعملية تسديد الإتاوة لابد عليه من استخراج القرار المتضمن تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز⁴.

¹ رابح بن عمر، تصنيف الأراضي الفلاحية، متوفر على الموقع

file : <http://c:/usets/hpc/downloads/aa89119381v11on399eo2c934de1552>، تاريخ الاطلاع 03 مارس

2023، الساعة 13:00، ص 15

² أنظر : الملحق رقم 01 المتضمن القرار رقم 1877 المؤرخ في 2013/09/05 الذي ينص على إنشاء اللجنة الولائية

المكلفة بتصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز

³ أنظر الملحق رقم 02 المتضمن محضر جلسة لتصنيف الأراضي الفلاحية

⁴ أنظر الملحق 03 المتضمن تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز

الفرع الأول: التصنيفات الطبوغرافية للعقار الفلاحي:

اعتمد المشرع الجزائري في تصنيفه للأراضي الفلاحية على معايير طبوغرافية بحثه، وذلك ظاهرا في النصوص القانونية المصنفة للأراضي الفلاحية، وتتمثل هذه النصوص في قانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، قانون المالية لسنة 1989 ، قانون المالية سنة 2010 المجسد بالمرسوم التنفيذي رقم 124/12 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية، والملاحظ أن المشرع الجزائري صنف الأراضي الفلاحية حسب هذا المعيار كالتالي:

أولا: تصنيف الأراضي الفلاحية وفقا لقانون التوجيه العقاري:

استند المشرع في هذا التقسيم إلى ضوابط علم التربة والمناخ والسقي ويهدف بهذا التقسيم إلى تحديد عادل لحقوق المستفيدين وواجباتهم¹.

1. الأراضي الفلاحية الخصبة جدا: عرف المشرع الجزائري هذه الأراضي ضمن المادة 06 من قانون التوجيه العقاري² على أنها: "الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أي طاقتها الإنتاجية عالية، وهي الأراضي العميقة الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي". وبذلك وحسب استقراء هذه المادة يتبين أن الأراضي الخصبة جدا هي تلك الأراضي المتمتعة بطاقة إنتاجية عالية والتي تربتها جيدة قابلة للزراعة.

2. الأراضي الفلاحية الخصبة : نصت عليها المادة 07 من³ القانون 25/90 بأنها الأراضي المتوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي ، أو الأراضي الحسنة العمق الغير مسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة، ولا تحتوي على أي عوائق طبوغرافية" حسب نص هذه المادة فإن الأراضي الخصبة هي تلك الأراضي المتوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي والتي تقع في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا يكون بها أي عائق طبوغرافي.

3. الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة: تشمل هذه الأراضي كل من:

➤ الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.

➤ الأراضي الغير مسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.

¹ الجيلالي عجة ، مرجع سابق ، ص 34

² المادة 06 من قانون التوجيه العقاري السابق الذكر .

³ المادة 07 من قانون التوجيه العقاري السابق الذكر .

➤ الأراضي الغير المسقية والتي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.

➤ الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا¹.

4. الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة:

وهي الأراضي التي تكون لها عوائق طبوغرافية والأمطار فيها تكون منعدمة وتكون بنيتها ضعيفة وبها انجراف².

لقد اعتمد المشرع في هذا التصنيف على عدة عوامل مثل نوعية التربة والمناخ، قابلية التربة للسقي من عدمه والانجراف.

ثانيا تصنيف الأراضي الفلاحية وفقا لقانون المالية:

سنميز في التصنيف هنا بين سنة 1989 و 2010

1. وفقا لقانون المالية سنة 1989: لقد صنفنا الأراضي الفلاحية لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 1989 وبالتحديد في نص المادتين 80 و 81 من³ القانون 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 والمحدد لأصناف الأراضي الجافة والمسقية، هذا التصنيف مطابق تماما مع التصنيف الذي جاء به قانون التوجيه العقاري 25/90 وهذا يجعل لكل من أنواع الأراضي منطقة قائمه بذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري من عدمه⁴.

ويمكن تصنيف الأراضي الفلاحية حسب هذا القانون كما يلي:

أ. أراضي خصبة جدا: رمز المنطقة "أ" تضم أراضي السهول الساحلية والمجاورة للسواحل المستفيدة من كميات أمطار تفوق 600 مم.

¹ فانتن سميثي، مقال سابق، ص 149.

² المادة 09 من قانون التوجيه العقاري السابق الذكر.

³ المادة 81 و 80 من القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31 ديسمبر 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 المحدد لأصناف الأراضي الجافة والمسقية ج ر عدد 54 لسنة 1989.

⁴ فانتن سميثي ، مقال سابق، ص 149 .

ب . أراضي خصبة: رمز المنطقة "ب" تضم أراضي السهول المستفيدة من كمية أمطار تتراوح من 450 و 600 مم.¹

ج . أراضي متوسطة الخصوبة: رمز المنطقة "ج" وتضم أراضي السهول المستفيدة من كمية أمطار تتراوح بين 350 و 450 مم.²

د. أراضي ضعيفة الخصوبة: رمز المنطقة "د" وتضم كافة الأراضي الفلاحية الأخرى المستفيدة من كمية أمطار تقل عن 350 مم وكذا الواقعة منها في الجبال.³

. والملاحظ أن قانون المالية لسنة 1989 يختلف عن قانون التوجيه العقاري في أن هذا الأخير أي قانون المالية قسم الأراضي إلى أراضي مسقية وأخرى جافة متعلقة بتحديد الإتاوة السنوية.⁴

2. وفقا لقانون المالية لسنة 2010:

تطبيقا لأحكام المادة 41⁵ من الأمر 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010 صدر المرسوم التنفيذي رقم 124/12⁶ الذي حدد في مادته 02 المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وهي كالاتي:

أ. المنطقة "أ": تضم أراضي السهول الواقعة في المناطق الساحلية والشبه ساحلية التي تستفيد من كمية أمطار تفوق 600 مم أو تساويها.⁷

ب. المنطقة "ب": تضم أراضي السهول التي تستفيد من كمية أمطار تتراوح ما بين 450 و 600 مم.

ج المنطقة "ج": تضم أراضي السهول التي تستفيد من كمية أمطار تتراوح ما بين 350 و 450

د. المنطقة "د": تضم كل الأراضي بما في ذلك التي تقع في المناطق الجبلية التي تستفيد من كمية أمطار تقل عن 350 مم.¹

¹ فيصل الوافي، مرجع سابق، ص 29.

² فاتن سميشي، مقال سابق، ص 149.

³ فيصل الوافي، مرجع سابق، ص 29.

⁴ فاتن سميشي، مقال سابق، ص 149.

⁵ أنظر المادة 41 من الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26 أوت 2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010.

⁶ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 124/12 السابق الذكر.

⁷ فاتن سميشي، مقال سابق، ص 150.

الفرع الثاني: التصنيفات القانونية للعقار الفلاحي:

يشمل هذا التصنيف ثلاثة أنواع من ملكية العقار الفلاحي وهي الأملاك الفلاحية الوطنية الخاصة و الأملاك الخاصة و أخيرا الأملاك الفلاحية الوقفية وباعتبار الأراضي الفلاحية هي ملكية عقارية فهي بلا شك تنتمي بحسب مالكتها إلى نوع من هذه الأنواع الثلاثة وبالتالي فالأراضي الفلاحية يمكن تصنيفها بحسب المالك إلى:

أولاً: الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة:

إن الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تنحصر ملكيتها للدولة وحدها فقط ، أي أنها تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة ويبدو أن أهميتها هي التي فرضت هذه التبعية لتتجسدها الحماية المفروضة للأملاك العامة و الخاصة للدولة، كون هذا النوع من الأراضي يعتبر في حد ذاته ثورة قومية قائمة بذاتها². وتصنف الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة إلى أراضي فلاحية صالحة للزراعة وأخرى فلاحية استصلاحية.

1- الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الصالحة للزراعة: حضي هذا النوع من الأراضي الفلاحية باهتمام بالغ منذ الاستقلال فكان أول تشريع ينظمها هو الأمر 653/68³ المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة والذي منحت بموجبه الدولة وبدون مقابل استغلال الفلاحة إلى مجموع الذين تتوفر فيهم الشروط ، وأبقت على بعض الأراضي التابعة للأملاك الوطنية⁴، هذا ما دفع المشرع إلى استصدار الأمر 73/71⁵ المتضمن الثورة الزراعية، حيث منح أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية وبدون مقابل وأجاز انتقالها إلى الورثة الذكور دون الإناث، وهنا تم تأميم أراضي الفلاحين الذين لا يستغلونها بصفه مباشرة⁶.

¹ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 124/12 السابق الذكر

² رابح بن معمر ، (تصنيف الأراضي الفلاحية) ، مقال سابق ، ص04.

³ الأمر 653/68 المتضمن التسيير الذاتي السابق الذكر

⁴ سامي بوطالبي، (الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من مخاطر التعمير) ، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية ، المجلد 03، العدد 02، د سنة ، ص 72.

⁵ الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية السابق الذكر.

⁶ رابح بن معمر ، (تصنيف الأراضي الفلاحية) ، مقال سابق ، ص05.

وبعد ذلك صدر قانون¹ 19/87 وحل محل نظام التسيير الذاتي وقانون الثورة الزراعية² وبموجبه تم أعاده تنظيم القطاع الفلاحي العمومي وذلك بإنشاء مستثمرات فلاحية وتشكيل جماعات من الفلاحين للتحكم في استغلال الأراضي³، غير أنه لم يكن في مستوى الآمال المرجوة حيث أن المستفيدين أجروا هذه الأراضي لأشخاص قاموا ببيعها لأشخاص آخرين ومن هنا ظهر قانون⁴ 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة⁵.

2-الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بالاستصلاحية: جاء تنظيم هذه الأراضي الفلاحية من خلال عدة نصوص قانونية أهمها:

➤ القانون رقم 18/83 المتعلق⁶ بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
➤ المرسوم التنفيذي 289/92⁷ المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها.

➤ المرسوم التنفيذي 483/97⁸ المحدد لكيفيات منح حق الامتياز على قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية⁹.

ثانيا : الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة: وهي تلك الأملاك المضمونة من قبل دستور 1989 وتخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني وتسمح لصاحبها بحق التمتع والتصرف في المال العقاري من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها

¹ القانون 19/87 السابق الذكر

² رابح بن معمر ، (تصنيف الاراضي الفلاحية)، مقال سابق ، ص 05.

³ سامي بوطالبي ، مقال سابق ، ص 72.

⁴ القانون 03/10 السابق الذكر.

⁵ رابح بن معمر ، مقال سابق ، ص 06.

⁶ القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، ج ر ، العدد 34، لسنة 1983.

⁷ المرسوم التنفيذي 289/92 المؤرخ في 06 جويلية 1962 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية وكيفية اكتسابها ج ر عدد 55.

⁸ . المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز على قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية وأعبائه وشروطه ج ر عدد 83، لسنة 97.

⁹ رابح بن معمر ، (تصنيف الاراضي الفلاحية) مقال سابق ، ص 06.

أو غرضها¹، غير أن مثل هذا الطرح لا يتوافق مع ما تبناه قانون التوجيه العقاري في المادة 27 منه²، فنجد أنه في القانون المدني بالضبط في المادة 674 صرحت³ بأن المالك المالك حر في استعمال ملكيته، أما في قانون التوجيه العقاري فهو مخالف لهذا الطرح واعتبر أن المالك ليس حر في ملكيته⁴.

فلقد جعل المشرع استغلال الأراضي الفلاحية واجبا قانونيا على كل مالك لها، ورتب جزاءات عند مخالفة هذا الالتزام تصل إلى حد التجريد من الملكية⁵.

ثالثا: الأملاك العقارية الفلاحية التابعة للأملاك الوقفية:

عرف المشرع الوقف أول مرة في المادة 213 من الأمر⁶ 11/84 المتضمن قانون الأسرة على أنه: "حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق." وعرف كذلك في المادة 03 من الأمر⁷ 10/91 المتضمن قانون الأوقاف على أنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير." وهذا التعريف هو جامع بين نوعي الوقف:

. **وقف عام:** وهو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه، كوقف أرض لحساب مستشفى⁸.

وقف خاص: وهو ما كان ريعه مصروفا عن الواقف نفسه ثم على أولاده وذريته من بعده وبعد انقراضهم يصرف إلى الجهة الخيرية⁹.

وتنقسم الأراضي الوقفية إلى أراضي فلاحية وقفية صالحة للزراعة وأراضي وقفية بور.

¹ الجيلالي عجة، مرجع سابق، ص 242.

² انظر المادة 27 من قانون التوجيه العقاري السابق الذكر.

³ انظر المادة 674 من قانون المدني السابق الذكر.

⁴ أنظر الجيلالي عجة، مرجع سابق، ص 242.

⁵ عبد الهادي درار، مقال سابق، ص 38.

⁶ المادة 213 من الأمر 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد 24 لسنة 1984 المعدل المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فبراير سنة 2005، ج ر 15، لسنة 2005.

⁷ المادة 03 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 م المتعلق بالأوقاف، ج ر عدد 21، لسنة 1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 10/12/2002، ج ر، عدد 83، لسنة 2002.

⁸ عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 17.

⁹ فانتن سميثي، مقال سابق، ص 146.

1. الأراضي الوقفية الصالحة للزراعة: وهي الأراضي الموقوفة ذات الجودة العالية والمردود الإنتاجي الوفير وهذه الأراضي مشمولة بالحماية القانونية مثل الأراضي الفلاحية الأخرى¹، غير أنه وطبقا لنص المادة 26 مكرر 1² من القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون 10/91 فإنه يمكن أن تستغل وتستثمر وتتمى الأملاك الوقفية إذا كانت أرضا زراعية أو شجرا بأحد العقود التالية³:

أ. **عقد المزارعة** : يقصد به إعطاء الأرض للمزارع للاستغلال مقابل حصة من المحصول يتفق عليه عند إبرام العقد⁴، وعلى هذا الأساس يعمل القائمين على الوقف على تقديم أرض زراعية غير مستغلة لجهة أخرى تقوم باستثمارها⁵. ويتم اقتسام الناتج بين الهيئة المكلفة بالأوقاف والجهة التي قامت بتمويل الاستثمار الفلاحي⁶.

ب. **عقد المساقاة**: يقصد به إعطاء الشجر بمختلف أنواعه وما يدخل في حكمه كالنخيل لمن يقوم بسقيه مع القيام بسائر الأعمال الأخرى التي يحتاجها الشجر، بمقابل جزء معلوم من ثمره مشاعا فيه⁷.

2. **الأراضي الوقفية البور**: ويقصد به تلك الأراضي التي لم تعد صالحة للزراعة والغرس، أي أنها معطلة عن الإنتاج، لذا أوجد المشرع الجزائري أسلوب الاستغلال وتنمية مثل هذه الأوقاف في شكل عقد الحكر الذي يعرف على أنه إعطاء الأرض الموقوفة البور لمن يغرستها ويقوم على اعمارها وتنميتها وفي المقابل يقوم بتقديم مبلغا معلوم للجهة الموقوفة عليها كل عام، ويكون للمنتفع بعقد الحكر التصرف في المباني أو الأشجار⁸.

¹ سامي بوطالبي، مقال سابق، ص 73

² المادة 26 مكرر 1 من القانون 07/01 المؤرخ في 22 ماي 2001 المعدل للقانون 10/91 ج ر عدد 83 لسنة 2009

³ فاتن سميشي، مقال سابق، ص 147.

⁴ بركان فضيلة، عدم استغلال الأراضي الفلاحية- دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية، مذكرتهاجستير تخصص تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب، الجزائر، سنة 2005، ص 52.

⁵ فاتن سميشي، مقال سابق، ص 146.

⁶ فاتن سميشي، مقال سابق، ص 147.

⁷ سوسن بوصبيعات، النظام القانوني لاستغلال العقار الفلاحي في الجزائر التابعة للأملك الخاصة للدولة، رسالة دكتوراة علوم في القانون الخاص. تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2015، ص 142.

⁸ فاتن سميشي، مقال سابق، ص 148.

المبحث الثاني: الأجهزة المسيرة للعقار الفلاحي:

نظرا للوضع الذي وصلت إليه الفلاحة في الجزائر وكذا الإستغلالات العشوائية للأراضي الفلاحية، أوجب المشرع الجزائري وضع أجهزه منظمة لمتابعة ومراقبة العقار الفلاحي وحمايته من التخريب والاندثار ومحاربة الإستغلالات اللا قانونية التي تمارس عليها، سواء كانت هذه الأجهزة مركزية متمثلة في وزارة الفلاحة والتنمية الريفية أو محلية تتمثل في المصالح المحلية والمجالس الشعبية.

كل هذا سيتم دراسته من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول تحت عنوان الأجهزة المركزية لتسيير العقار الفلاحي .
أما المطلب الثاني فكان بعنوان الأجهزة المحلية المسيرة للعقار الفلاحي.

المطلب الأول الأجهزة المركزية لتسيير العقار الفلاحي:

تتمثل الأجهزة المركزية المسيرة للعقار الفلاحي في وزارة الفلاحة والتنمية الريفية التي تسهر على مراقبة العقار الفلاحي من خلال هيكلها التنظيمي وكذا الصلاحيات الممنوحة لوزير الفلاحة والتنمية الريفية من أجل متابعة العقار الفلاحي. كل هذا سيتم دراسته من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: مفهوم وزارة الفلاحة:

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف وزارة الفلاحة والتعرف على هيكلها التنظيمي كالتالي:

أولاً: تعريف وزارة الفلاحة: هي هيئة تنفيذية يرأسها وزير الفلاحة والتنمية الريفية تقوم بالرقابة على القطاع الفلاحي بصفة عامة، وذلك من خلال دعمه وتمويله وكذا وضع أجهزة لمراقبة مدى استغلال المستثمرات الفلاحية والتقيد بالأنظمة والقوانين الخاصة بها ولوزارة الفلاحة هيكل تنظيمي يتمثل في:

ثانياً: الهيكل التنظيمي لوزارة الفلاحة: إن الهيكل التنظيمي لوزارة الفلاحة منظم بمرسوم تنفيذي رقم 322/22 المؤرخ في 15 سبتمبر 2022¹ المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية وهو كالتالي:

1. الأمين العام: ويساعده مدير الدراسات ، ويلحق به مكتب البريد والمكتب الوزاري للأمن الداخلي في المؤسسة.

2. رئيس الديوان: ويساعده 08 مكلفين بالدراسات والتلخيص.

3. المفتشية العامة: التي يحدد تنظيمها وعملها بموجب مرسوم تنفيذي.

4. المديرية العامة للغابات:² تتولى المديرية العامة للغابات مهمة رئيسية تتمثل في إدارة الأملاك الغابية الوطنية وأغطية الحلفاء، وتسييرها المستدام وتتمثل المديرية المركزية للمديرية العامة للغابات في:

➤ مديرية التخطيط والأنظمة المعلوماتية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 322/22 المؤرخ في 15 سبتمبر 2022 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية .

² انظر المرسوم التنفيذي رقم 322/22، نفسه

- مديرية تسيير الأملاك الغابية والحلفاء.
- مديرية حماية النباتات والحيوانات البرية.
- مديرية مكافحة التصحر وإصلاح الأراضي.
- مديرية إدارة الوسائل.

5. المديرية العامة للإنتاج الفلاحي: وتكلف على الخصوص بما يلي :

- السهر على تنفيذ سياسة التنمية الريفية والفلاحية .
- ترقية وتنمية الفلاحة البيولوجية .
- تأطير فروع الإنتاج الفلاحي ودعم تنميتها عن طريق وضع أنظمة ضبط ووضع فروع للإنتاج الفلاحي¹.
- تحديد وتنشيط واقتراح عناصر السياسة القطاعية والتكوين للبحث العلمي والتطور التكنولوجي في المجال الفلاحي بالتنسيق مع القطاعات المعنية .
- اعداد وتنفيذ سياسة التنمية الفلاحية المستدامة في المناطق الجافة والشبه جافة ومخططات تهيئة الفضاءات الفلاحية وبرنامج مكافحة تدهور التربة والسهر على تامين الموارد الطبيعية للأقاليم الريفية واستعمالها العقلاني من اجل تنميتها .
- المساهمة في تطوير وترقية المكنة الفلاحية .
- والتي بدورها تتكون من 05 مديريات:
- مديرية إنتاج وضبط الفروع النباتية، مديرية إنتاج وضبط الفروع الحيوانية، مديرية تامين ترقية الإنتاج الفلاحي، مديرية التكوين الفلاحي والبحث والابتكار، مديرية تامين الأقاليم الريفية وملائمة الفلاحة مع التغيير المناخي.
- 6. المديرية العامة للاستثمار والعقار الفلاحيين: وتتكون من 03 مديريات: مديرية التنظيم العقاري واستصلاح الأراضي، مديرية البرمجة والدعم الاقتصادي، مديرية الاستثمار الفلاحي.²

¹ راجع المرسوم التنفيذي رقم 322/22

² راجع المرسوم التنفيذي رقم 322/22

7. مديرية المصالح البيطرية: تكلف هذه المديرية بتحفيز ومتابعة مراقبة تقييم التشريع والتنظيم المتعلقين بالصحة الحيوانية والأمراض المنتقلة من الحيوان الى الانسان والاهتمام بالأمن الصحي للمنتجات الحيوانية ذات المصدر الحيواني الموجهة للاستهلاك البشري والتغذية الحيوانية .

وتضم 04 مديريات فرعية:

المديرية الفرعية للأمن الصحي للأغذية والرقابة الصحية، المديرية الفرعية لصحة الحيوانات وراحتها، المديرية الفرعية للصيدلة البيطرية والمدخلات، المديرية الفرعية لتعزيز قدرات المصالح البيطرية وتثمينها¹.

8. مديرية حماية النباتات والرقابة التقنية: تكلف بما يلي :

➤ ممارسة مهام السلطة الوطنية في مجالي الصحة النباتية والتقنية النباتية

➤ إعداد والسهر على تنفيذ سياسات المرافقة والدعم لحماية وتثمين المادة النباتية '

➤ إعداد تنظيم الصحة النباتية والتقنية النباتية ، وكذا التنظيم المتعلق بحماية الحيازات النباتية والسهر على تنفيذها ,

➤ وضع جهاز وطني للسهر على الصحة النباتية ومخططات التدخل ضد أعداد النباتات من أجل المحافظة على الإنتاج الفلاحي .

- وتضم 03 مديريات فرعية : المديرية الفرعية للسهر على الصحة النباتية ، المديرية الفرعية للرقابة التقنية والمديرية الفرعية للمصادقات والاعتمادات

9. مديرية الإحصائيات والرقمنة والإشراف: تكلف بما يلي :

❖ تحسين وعصرنة نظام إعلام القطاع .

❖ إعداد ومتابعة نشاطات وبرامج رقمنة القطاع وضمان حسن سيرها .

❖ تنظيم جمع ومعالجة وتحليل ونشر المعلومة الاقتصادية والاجتماعية المتعلقة بالقطاع

وضمان الدعم المنهجي من أجل إعدادها ,

❖ المبادرة ببرنامج التحقيقات و الاحصاء وتأطيرها بالتعاون مع مديريات المصالح

الفلاحية للولاية² ,

¹ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 322/22

² أنظر التنفيذي رقم 322/22

❖ متابعة ارتفاع التشغيل الفلاحي واقتراح التدابير من أجل تطويره وتقييم تأثير برامج التنمية عليه .

❖ إعداد مؤشرات قدرات نشاطات القطاع .

وتضم 04 مديريات فرعية المديرية الفرعية للإحصائيات الفلاحية ،المديرية الفرعية للتحقيقات والإحصائيات الفلاحية ،المديرية الفرعية للأنظمة المعلوماتية والرقمنة ،المديرية الفرعية للمتابعة والتقييم والاستشراف ¹.

10مديرية الشؤون القانونية والتنظيم: تكلف بما يلي :

❖ إعداد مشاريع النصوص التشريعية والتنظيمية للقطاع بالتعاون مع الهياكل المعنية ,

❖ متابعة الشؤون القانونية والمنازعات المرتبطة بنشاطات القطاع ومعالجتها

❖ القيام بكل أشغال دراسات وتحليل مشاريع النصوص التي تبادر بها القطاعات الأخرى وتنسيقها .

وتضم 03 مديريات :المديرية الفرعية للتنظيم والمنازعات ، المديرية الفرعية للدراسات القانونية ،المديرية الفرعية للقوانين الأساسية للمنظمات المهنية والفلاحية.

11. مديرية التعاون:² تكلف بالخصوص بما يلي :

❖ تحديد محاور التعاون الثنائي المتعددة الأطراف الذي يهم القطاع

❖ ترقية وتطوير التعاون في مجال الاستثمار والشراكة في مجال الفلاحة

❖ متابعة تنفيذ الاتفاقيات والبروتوكولات والاتفاقيات الدولية التي تهم القطاع

❖ تعيين كل مصادر التمويل الخارجية الضرورية لإنجاز المشاريع المؤهلة للتعاون

❖ ترقية وتنظيم المشاركة في التظاهرات التي تهم القطاع بالاتصال مع القطاعات المعنية

وتضم مديريتين فرعيتين : المديرية الفرعية للتعاون الثنائي، المديرية الفرعية للتعاون المتعدد الأطراف.

12. مديرية إدارة الوسائل: من بين مهامها ³:

❖ السهر على سياسة تسيير وترقية الموارد البشرية للقطاع وتثمينها .

¹ راجع الرسوم التنفيذي رقم 22- 322

² راجع الرسوم التنفيذي رقم 22- 322

³ راجع الرسوم التنفيذي رقم 22- 322

- ❖ إعداد وقيادة بالتنسيق مع هياكل الإدارة المركزية والمصالح الغير ممركرة والمؤسسات تحت الوصاية سياسة القطاع بالنسبة للتكوين وضمان تنفيذها وتقييمها
 - ❖ تقييم الحاجات في اعتماد تسيير الإدارة المركزية والمصالح الغير ممركرة والهيئات التابعة لها ،
- وتضم 04 مديريات فرعية : المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة، المديرية الفرعية للموارد البشرية والتكوين ،المديرية الفرعية لوسائل الإمداد والممتلكات، المديرية الفرعية للأرشيف والتوثيق¹.

الفرع الثاني صلاحيات وزير الفلاحة:

- حسب ما نصت عليه المواد من المرسوم التنفيذي رقم 20-128 المؤرخ في 21 ماي سنة 2022 المحدد لصلاحيات وزير الفلاحة والتنمية الريفية وبالضبط في المادة 02 منه فان وزير الفلاحة والتنمية الريفية يمارس صلاحياته على مجموع النشاطات المتعلقة بالفلاحة والتنمية الريفية والغابات ، وهو بهذه الصفة يكلف على خصوص بما يأتي :
- السهر على تطوير كل عمل يرمي إلى تحسين مستوى الأمن الغذائي للبلاد .
 - وضع أدوات تأطير العقار الفلاحي والمحافظة عليه واستغلاله وتثمينه .
 - العمل على ضبط الفروع الفلاحية قصد حماية مداخل الفلاحين والمساهمة في الحفاظ على القدرات الشرائية للمستهلكين ، لاسيما منها المنتجات الفلاحية الأساسية .
 - ضمان عصرنه المستثمرات الفلاحية وتكليف الانتاج الفلاحي .
 - تعزيز التضامن المهني بين الفلاحين بإعادة إحياء وتنمية التعاونيات الفلاحية والمنظمات المهنية والمهن المشتركة على الخصوص .
 - المشاركة في تحديد السياسة الخاصة بالتصدير للمنتجات الفلاحية والأغذية الفلاحية وكذا شروط ترقيتها².

كما يكلف وزير الفلاحة والتنمية الريفية في مجال المحافظة على الأملاك العقارية الفلاحية وتثمينها بما يأتي :

¹ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 22 - 322

² أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 20-128 المؤرخ في 21 ماي 2020 المحدد لصلاحيات وزير الفلاحة والتنمية الريفية ، ج ر ، عدد 32 ، لسنة 2020

➤ السهر على المحافظة على الأملاك العقارية والفلاحية والرعية وحمايتها وتأمينها وتوسيعها ، وكذا وضع الأدوات ذات الصلة .

➤ السهر على تنظيم العقار الفلاحي ووضع كفاءات الاستغلال المستدام للأراضي الفلاحي¹.

كما يكلف أيضا بتحسين مستوى الأمن الغذائي عن طريق تطوير الفروع الفلاحية والسهر على وضع أنظمة للمتابعة والتقييم².

يعمل وزير الفلاحة والتنمية الريفية على تحسين مستوى وإطار معيشة سكان الأرياف ذات الصلة بالتشاور مع القطاعات الأخرى عبر توفير الظروف الملائمة لديناميكية تنمية الفضاءات الريفية .

كما أن المادة 10 من المرسوم 20-128 نصت على كيفية تشجيع الاستثمار في المجالات الفلاحية والغابية ، وذلك من خلال :

➤ اقتراح كل الإجراءات التحفيزية قصد تشجيع وتوجيه وتأمين الإنتاج ودعم الاستثمار المنتج .

➤ ضمان عصنة الزراعة الصناعية وتكثيفها ودمجها حسب كل فرع بالتشاور مع القطاعات المعنية .

➤ تصميم استثمارات التأطير الاقتصادي والمالي لفائدة الإنتاج الفلاحي والغابي والعمل على انسجامها وتقليمها .

➤ اقتراح تدابير الجباية المناسبة للقطاع³ .

المطلب الثاني: الأجهزة المحلية لتسيير العقار الفلاحي:

تتمثل الأجهزة المحلية لتسيير العقار الفلاحي في كل من المصالح الولائية والمجالس الشعبية ، كل هذه الأجهزة تعمل على مراقبة قطاع العقار الفلاحي والسهر على حمايته بالطرق القانونية المناسبة وهذا ما سيتم التطرق إليه خلال الفروع التالية :

¹ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 20-128 .

² أنظر المادة 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 20-128.

³ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 20-128

الفرع الأول : المصالح الولائية :

تتمثل هذه المصالح في كل من مديرية المصالح الفلاحية والديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتكون هذه المصالح المستوى الولاية، وسنبين من خلال هذا الفرع مفهوم كل منهما وذكر أهم مهامها على النحو الآتي :

أولاً: مفهوم مديرية المصالح الفلاحية :

سنتطرق إلى تعريف مديره المصالح الفلاحية وكذا هيكلها التنظيمي ومهامها .

1 - تعريف مديرية المصالح الفلاحية:

كانت هذه المديرية في السابق تسمى المديرية الولائية للفلاحة (D.D.A) وكانت تتكون من 03 مديريات فرعية و 06 مكاتب و 05 مندوبيات فلاحية ، ثم عدلت وأصبحت تسمى مديرية الفلاحة والثورة الزراعية (D.A.R.A.W) وبعدها أدمجت لها مصالح الغابات وصارت تسمى مديرية التنمية الفلاحية والثورة الزراعية والغابات(D.A.R.A.F) وبعد إعادة الهيكلة وإدماج الصيد البحري لوزارة الفلاحة أصبحت تسمى مديرية الفلاحة والصيد البحري (D.A.P) وبعدها أصبحت تسمى(D.A.W) إلى حين سنة 1990 المحددة لقواعد تنظيم مصالح الفلاحة للولاية وعملها¹.

صارت تسمى بمديرية المصالح الفلاحية إلى يومنا هذا وتشتمل على مصالح مهيكلة في مكاتب وأقسام فرعية فلاحية على مستوى الدوائر².

2- الهيكل التنظيمي لمديرية المصالح الفلاحية :

حسب مجال في نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 90-195 فان المديرية الولائية للمصالح الولائية يمكن أن تشتمل عدد من المصالح يتراوح بين 4 و 7 مصالح وذلك حسب الخصوصيات الفلاحية لكل ولاية، وتبعا لأهمية المهام الواجب انجازها، ويمكن أن تشمل كل مصلحة على 03 مكاتب على أكثر تقدير وذلك تبعا لأهمية المهام الموكلة إليها³.

على العموم فان الهيكل التنظيمي للمديرية تتمثل في ما يلي :

أ- الإدارة العامة : وهي التي تشرف مسؤوليها على جميع المصالح ومتكونة من المدير العام ونائبه غالبا

¹ المرسوم التنفيذي رقم 90-195 المؤرخ في 23-07-1990 المحدد لقواعد تنظيم مصالح الفلاحة للولاية وعملها ، ج ر ، عدد 26 ، لسنة 1990

² من وثائق المؤسسة - مديرية المصالح الفلاحية لولاية تبسة

³ المادة 4 من التنفيذي رقم 90-195، السابق ذكره.

- ب- **مصلحة إدارة الوسائل** : وهي المصلحة المسؤولة عن اعداد الميزانية والإشراف على المستخدمين في المديرية وتتكون من مكتبين هما: مكتب تسير الميزانية والوسائل العامة و مكتب تسيير المستخدمين
- ج - **مصلحة التفتيش البيطري ووقاية النباتات** : وتعتبر من أهم المصالح بالمديرية نظرا للدور الذي تؤديه وهو:
- السهر على تطبيق القوانين والنصوص التنظيمية والمتعلقة بالصحة العمومية والحيوانية - تطبيق النصوص التنظيمية والتشريعية فيما يخص الادارة البيطرية.
 - مراقبة صحة التمور الموجهة للتصدير .
 - مراقبه تسويق المبيدات¹.
- وهذه المصلحة تتكون من مكتبين : مكتب التفتيش البيطري ومكتب وقاية النباتات
- د- **مصلحة الإنتاج والدعم التقني** : تقوم هذه المصلحة بالأدوار التالية :
- تطوير الإنتاج والإنتاجية وتقديم الدعم التقني للفلاحين من خلال الرقابة والمتابعة الميدانية تتكون من مكتبين مكتب التفتيش التنظيمي ومكتب الانتاج الفلاحي والمنشآت الفلاحية².
- هـ - **مصلحة إصلاح الأراضي وترقية الاستثمار** :
- وهي مصلحة تعنى بالاستثمارات الفلاحية والمتابعة الميدانية لها والعمل على زيادة الأراضي الفلاحية من خلال متابعتها لملفات الأراضي .
- وتتكون من مكتبين : مكتب تهيئة المراعي والتنظيم العقاري ، ومكتب الري الفلاحي والتجهيزات الفلاحية .
- و - **مصلحة الإحصائيات والحسابات الاقتصادية**:
- وهي مصلحة تهتم بجمع الإحصائيات والتحقيقات الفلاحية و إعداد التقارير ، تحضير المخططات السنوية .
- تتكون من مكتبين : مكتب الحسابات الاقتصادية ومكتب الإحصائيات والتحقيقات الفلاحية³.

¹ من وثائق المؤسسة - مديرية المصالح الفلاحية لولاية تبسة

² من وثائق المؤسسة - مديرية المصالح الفلاحية لولاية تبسة

³ من وثائق المؤسسة - مديرية المصالح الفلاحية لولاية تبسة

3- مهام مديرية المصالح الفلاحية :

تعمل مديرية المصالح الفلاحية بالولاية بتجسيد السياسة الفلاحية للدولة باستعمالها كل التدابير المنصوص عليها قانونا للمحافظة على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية وفي إطار تجسيد حماية الأراضي الفلاحية من أجل تحقيق التنمية الفلاحية للولاية¹. وتتولى هذه المديرية مجموعة من المهام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 90-195 بالضبط في المادة 03 منه :

- السهر على تطبيق التنظيم في جميع ميادين النشاط الفلاحي .
- تقديم المساعدة التقنية للمؤسسات المحلية التابعة للقطاع الفلاحي
- استعمال الأدوات والتدابير التي تتطلبها سياسة الحفاظ على الأراضي الفلاحية والزراعية والرعية والغابية².
- وضع وسائل الاحصائيات الفلاحية وتطويرها وضبطها و إعداد مختلف البطاقات الضرورية لمتابعة وضعية القطاع وتطويره بانتظام
- اقتراح جميع التدابير و الأعمال الضرورية لإعداد أدوات التنظيم والسهر على تنفيذ التدابير المقررة³.
- تنشيط أعمال المؤسسات الفلاحية الريفية المتدخلة على المستوى المحلي ومساعدتها تقنيا.

➤ تحديد أهداف التنمية الفلاحية في الولاية والوسائل التي ينبغي تجنيدها لتحقيق ذلك

➤ الحث على ترقية الاستثمار الفلاحي .

➤ اقتراح التدابير و الأعمال الرامية إلى التحسين والتعميم وتنفيذ التدابير المقررة.

ثانيا : الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

سنتطرق إلى تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وتشكيله وكذا المهام الموكلة له .

¹ رابح بن معمر ، قواعد و آليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، منكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير

في الحقوق ، فرع قانون عقاري ، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2014 ، ص65

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي 90-195 السابق الذكر

³ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 90-195

1) تعريف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

تعود فكرة إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى بداية السنوات الأولى للاستقلال أين استعملته السلطة آنذاك للتكفل بالأراضي الشاغرة التي تركها المعمرون ، وكذا تنظيم علاقة الدولة مع تعاونيات التسيير الذاتي ، غير أنه في نهاية الستينات تخلت الدولة عن هذا الديوان نظرا لتحوله إلى جهاز بيروقراطي يعيق تطور القطاع الفلاحي .

استمر هذا الوضع على حاله إلى غاية تبني السلطة لبرنامج التعديل الهيكلي حيث تم إحياء هذه الفكرة من جديد¹ ، بموجب أحكام القانون 90-25 أين تم إنشاء الديوان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96 - 87² المؤرخ في 24-02-1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل والمتمم وهو عبارة عن هيئة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري خاضعة لوصاية الوزير المكلف بالفلاحة ومكلفة بالتنظيم العقاري ، منحه المشرع الشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، يخضع للقانون الإداري في علاقاته مع الدولة ولأحكام القانون التجاري في معاملته مع الغير³.

- يدير الديوان مجلس إداري ويسيره مدير عام ، يحكم سير جلساته النظام الداخلي للديوان الذي يتم اقتراحه من طرف المدير العام ويتداول بشأنه مجلس الإدارة ويجب أن يحظى بموافقة وزير الفلاحة والتنمية الريفية⁴.

2) تشكيلة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية :

يتشكل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من مجلس إداري يدير عمله مدير عام يسيره أما مجلس الإدارة فيرأسه ممثلا الوزير بالفلاحة ويتكون من⁵ :

¹ اسيا أوراغ، استغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ، منكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ل.م.د. في الحقوق

، تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة 1 ، الجزائر ، 2022 ، ص 166

² المرسوم التنفيذي رقم 96-87 المؤرخ في 24-02-1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ج ر، عدد 15 ، سنة 1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 21-59 المؤرخ في 04/02/2021 ، ج ر، عدد 10، لسنة 2021.

³ نجاة قاسي ، (صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار

الفلاحي) مجلة الدراسات القانونية ، مجلد 7 ، عدد 01 ، 2015 ، ص 129

⁴ رضا بوعافية ، آليات تسيير العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ، اطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه علوم في القانون -

تخصص قانون عقاري - جامعة العقيد الحاج لخضر - باتنة ، الجزائر ، 2018 ، ص 225

⁵ نجاة قاسي ، مقال سابق ، ص 131

- ◀ ممثل وزير العدل
- ◀ ممثل الوزير المكلف بالأماكن الوطنية
- ◀ ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية
- ◀ ممثل الوزير المكلف بالمالية
- ◀ ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية
- ◀ ممثلين عن الغرفة الوطنية للفلاحة
- ◀ ممثل عن منظمه النقابية الأكثر تمثيلا¹
- ◀ يتم تعيين أعضاء مجلس الإدارة لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد عن طريق قرار يصدره الوزير المكلف بالفلاحة بناء على اقتراح السلطة التي ينتمون إليها²
- ◀ ولديوان الوطني مدير عام والذي كان يعين بمرسوم تنفيذي ، واثرتعديل أصبح يعين بمرسوم رئاسي بعد اقتراحه من وزير الفلاحة ، ويكون المدير العام مسؤولا عن السير العام للديوان الوطني الأراضي الفلاحية وممثلا له في كل أعمال الحياة المدنية وأمام القضاء³

3- مهام الديوان الوطني الأراضي الفلاحية :

- باعتبارها هيئة عمومية يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بتنفيذ السياسة العقارية الفلاحية ، ويضطلع في هذا المجال بالمهام التالية :
- ◀ دراسة وتسيير طلبات الامتياز عن طريق التفويض على الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة بالدولة
 - ◀ متابعة حسن استغلال الأراضي والمستثمرات الفلاحية والسهر على عدم تغيير وجهتها - ممارسه حق الشفعة باسم الدولة وامتلاك الأراضي الموضوعة للبيع
 - ◀ إعداد وضبط بطاقات المستثمرات الفلاحية وإنشاء وتسيير بنك المعطيات حول العقار الفلاحي والسهر على تطويره.
 - ◀ تدخله في حالة تحويل الوجهة الفلاحية
 - ◀ السهر على أن لا تؤدي أي صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية

¹ رابح بن معمر، قواعد و آليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مرجع سابق ، ص 61

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي 96-87 السابق ذكره .

³ رابح بن معمر، قواعد و آليات التهيئة و التعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مرجع سابق ، ص 61

تطوير الوسائل التقنية والمالية التي تشجع على تحديث المستثمرات الفلاحية بواسطة المبادلات وعمليات إعادة ضم القطع الارضية إلى بعضها البعض مهما كانت الفئة القانونية التي تتبعها¹.

إنشاء البطاقات العقارية الخاصة بالمستثمرات الفلاحية.

إنشاء بنك المعطيات الذي يعنى بالعقار الفلاحي وتسييره².

الفرع الثاني : المجالس الشعبية

تتمثل هذه المجالس في كل من المجلس الشعبي الولائي والمجلس الشعبي البلدي وتكون هذه المجالس على مستوى الولاية والبلدية ، وسنبين من خلال هذا الفرع مفهوم كل منهما وذكر أهم مهامها على النحو التالي :

اولا-المجلس الشعبي الولائي : سنتطرق الى تعريف المجلس الشعبي الولائي وذكر هيكله الاداري ، واخيرا اهم صلاحيته في مجال الفلاحة :

1- **تعريف المجلس الشعبي الولائي** : حسب ما نصت عليه المادة الاولى من القانون 07³-12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية فان الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وهي ايضا الدائرة الإدارية غير المركزة للدولة ، وتشكل بهذه الصفات قضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والتشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة.

تساهم مع الدولة في ادارة وتهيئة الاقليم والتنمية الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية وحمايه البيئة، وكذا حماية و تحسين الاطار المعيشي للمواطنين .

تتدخل في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون ، وتحدث بموجب قانون لها هيئتان وهما المجلس الشعبي الولائي والوالي⁴.

2- **الهيكل الاداري للمجلس الشعبي الولائي** : يتمثل الهيكل الاداري للمجلس الشعبي الولائي في :

أ- **الوالي** : وهو الشخص المسير للولاية والمسند له مجموعة من المهام .

¹ نجاة قاسي ، مقال سابق ، ص 131

² نجاة قاسي ، مقال نفسه ، ص 131

³ المادة 01 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية ، ج ر عدد 12 ، لسنة 2012

⁴ أنظر المادة 01 من القانون رقم 07/12

ب- المجلس الشعبي الولائي .

ج - الإدارة العامة للولاية : والتي تحتوي على كل من :

المفتشية العامة ، الكتابة العامة ، الديوان ، المندوبية العامة ، الدوائر والبلديات .

د - مجلس الولاية : وهو الذي يحتوي على المصالح الخارجية للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط على مستوى الولاية وكيفما كانت تسميتها .

3- صلاحيات المجلس الشعبي الولائي :

يمارس المجلس الشعبي الولاية اختصاصات في اطار صلاحية المخولة للولاية الموجب القوانين والتنظيمات ، ومن بين هذه الصلاحيات نجد حسب ما نصت عليه المادة¹ 84 من القانون 07-12 فان المجلس الشعبي الولائي يبادر ويضع حيز التنفيذ كل عمل في مجال حماية وتوسيع وترقية الاراضي الفلاحية والتهيئة والتجهيز الريفي .

◀ الحرص على تشجيع أعمال الوقاية من الكوارث الآفات الطبيعية .

◀ يبادر بكل الاعمال لمحاربة مخاطر الفيضانات والجفاف .

◀ الغاء تصنيف الاراضي الفلاحية بعد المشاورة مع وزير الفلاحة.

◀ تسليم رخصه البناء في الاراضي الفلاحية وفقا لما هو معمول به قانونا .

◀ منح حق الامتياز المستثمرين .

◀ يختص الوالي في تعيين لجنة اثبات عدم استغلال الاراضي الفلاحية.

◀ للوالي سلطة اصدار التعليمات في مجال الحفاظ على الاراضي الفلاحية² .

ثانيا- المجلس الشعبي البلدي : سنتطرق الى تعريف المجلس الشعبي البلدي وذكر هيكله الاداري ، واخيرا اهم صلاحيته في مجال الفلاحة :

1- تعريف المجلس الشعبي البلدي : حسب ما نصت عليه المادة³ 01 من القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 المتعلق بالبلدية على أنها الجماعة الاقليمية القاعدية للدولة تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة ، تحدث بموجب قانون وهي مكان للممارسة المواطنة ، وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية ، وتمارس البلدية صلاحيات في كل مجالات الاختصاص المخولة لها بموجب القانون .

¹ أنظر المادة 84 من القانون رقم 07/12

² رابح بن معمر ، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مرجع سابق ، ص 67

³ الماد³ 01 من القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 المتعلق بالبلدية ، ج ر ، عدد 37، لسنة 2011.

وبالتالي تعرف البلدية على أنها الهيكل الإداري الموجود على المستوى المحلي والتي تشارك المواطن في تسيير شؤونه العمومية .

2- **الهيكل الإداري للمجلس الشعبي البلدي** : يتمثل الهيكل الإداري للمجلس الشعبي البلدي في :

أ- **هيئة مداولة** : والمتمثلة في المجلس الشعبي البلدي .

ب - **هيئة تنفيذية** : يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي .

إدارة : ينشطها الأمين العام للبلدية تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي .

- تمارس الهيئات البلدية أعمالها في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما .

3- **صلاحيات المجلس الشعبي البلدي** :

من بين الصلاحيات المخولة للمجلس الشعبي البلدي في مجال الفلاحة ما يلي :

◀ المشاركة في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم المستدامة

◀ ان إقامة أي مشروع استثمار أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار

البرامج القطاعية للتنمية تخضع إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي ولاسيما في مجال

حماية الأعراض الفلاحية والتأثير على البيئة¹ .

◀ يسهر المجلس الشعبي البلدي على حماية الأرض الفلاحية والمساحات الخضراء لاسيما

عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية² .

◀ تساهم البلدية في حماية التربة والموارد المائية وتسهر على الاستغلال الأفضل لها³ . -

منح ترخيص البناء على الأراضي الفلاحية وفقا لما هو معمول به قانونا.

◀ السهر على الحفاظ على الوعاء العقاري ومنح الأولوية في تجهيزها لبرنامج والبرامج

التجهيزات العمومية والاستثمار الاقتصادي⁴ .

◀ -منع الحرث العشوائي ومنع حفر الآبار دون رخصة .

◀ له الحق بتحريك الدعوى العمومية ضد كل من يقوم بالحرث العشوائي ويمارس مختلف

الانتهاكات والتجاوزات¹ .

¹ راجع:المادة 109 من القانون 11/10

² راجع المادة 65 من القانون 29/90 ،السابق الذكر

³ راجع المادة 110 من القانون 11/10

⁴ راجع المادة 117 من القانون 11/10

خلاصة الفصل :

أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة للقطاع الفلاحي من خلال ضبطه بمجموعة من النصوص القانونية والتشريعية التي تتضمن تعريفه وكذا تصنيفه من قبل الهيئات المعنية ، وذلك حسب طبيعته التي تخضع لها تصنيف هذه الأراضي ، وحتى يتسنى له حماية هذا النوع من العقارات عمد الى وضع أجهزة المراقبة وتسيير العقار الفلاحي ، تمثلت هذه الأجهزة في الأجهزة المركزية المتواجدة على المستوى الوطني و الاجهزة المحلية المتواجدة على المستوى الولائي والبلدي ، مما يضمن له ذلك الاحاطة بجميع الجوانب التي من شأنها حماية القطاع الفلاحي.

¹ رابح بن معمر، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مرجع سابق ص 69

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي.

◀ المبحث الأول: الإطار القانوني لعملية البناء على الأراضي

الفلاحية .

◀ المبحث الثاني: عقود التعمير كالية لتحويل وجهة العقار الفلاحي.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

حظي العقار الفلاحي منذ القدم بالحماية القانونية كونه يلعب دورا هاما في التنمية الاجتماعية والاقتصادية على حد سواء، ونظرا لهذه الأهمية حرص المشرع على منع كل استعمال واستغلال غير فلاحي للأرض الفلاحية أو تغيير وجهتها الفلاحية، ولقد حارب كل عمل من شأنه أن يؤدي الى تغيير الوجهة الفلاحية للأرض حيث أوجب على كل فلاح أو مستثمر فلاحي استغلال الاراضي وفقا لما هو معمول لها، غير انه في بعض الاحيان ونظرا للحاجة الماسة من أجل تغطية العجز المسجل في الاوعية العقارية قد تلجأ الدولة إلى استصدار تراخيص للبناء على الاراضي الفلاحية وذلك تحت معيار تحقيق المنفعة العامة وتحسين حياة المواطنين لإنجاز مشاريع عمومية، وقد تكون أيضا من أجل تحقيق المنفعة الخاصة وذلك ببناء سكنات وتجهيزات على هذه الاراضي.

وكل ذلك لا يتحقق الا من خلال وضع مجموعة من الآليات التي تعمل على تنظيم عملية البناء على الاراضي الفلاحية سواء تمثلت هذه الآليات في الرخص الممنوحة أو الشهادات.

وعليه تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين :

المبحث الاول : الاطار القانوني لعملية البناء على الأراضي الفلاحية .

المبحث الثاني: عقود التعمير كالية لتحويل وجهة العقار الفلاحي.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

المبحث الأول: الاطار القانوني لعملية البناء على الأراضي الفلاحية :

ان حق الملكية هو أوسع الحقوق العينية نطاقا فمن كان له الحق على شيء معين كان له الحق في استعماله واستغلاله والتصرف فيه ، وبالحديث عن ملكية الأرض الفلاحية فإن المالك له أن يستغل أرضه سواء استغلالا مباشرا أو غير مباشر ، و يؤدي عدم استغلال الأرض الفلاحية الى جزاءات مقررة قانونا.

إلا أنه في بعض الأحيان و بالنظر إلى حاجة الفرد لهذه الأراضي قد يلجأ إلى وضع بنايات عليها، لذلك حرص المشرع الجزائري على تنظيم هذه العملية من خلال وضع نظام مراقبة صارم فيها يتعلق بعمليات تحويل العقار الفلاحي والسماح بالبناء على هذا النوع من الأراضي وفقا لإجراءات وشروط محددة قانونا.

وهذا ما سيتم تبياناه من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين كان (المطلب الأول) بعنوان البنائيات التي تستلزم إلغاء.

أما (المطلب الثاني) فكان تحت عنوان البنائيات التي لا تستلزم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية .

المطلب الاول : البنايات التي تستلزم الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية :

بما أن المشرع الجزائري رخص في حالات استثنائية البناء على الأراضي الفلاحية وذلك بناء على استصدار نص تشريعي أو مرسوم حسب الطبيعة التقنية للأرض ، فإن هذا البناء قد يكون سبب في ضم هذه الأراضي إلى القطاع العمراني وإلغاء تصنيفه كعقار فلاحي ليصبح بذلك عقار حضري وتتمثل هذه البناءات في المشاريع العمومية أو السكنات العمومية وهذا ما سيتم دراسة من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: طرق تحويل الأراضي الفلاحية لإنجاز المشاريع العمومية : إن الدولة من أجل إنجاز مشاريعها العمومية المختلفة تحتاج إلى الوعاء العقاري الملائم لها، حيث قد تلجأ في بعض الأحيان إلى إنجازها على أراضي فلاحية وذلك إطار ما يسمح به القانون سواء من خلال القيام بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو من خلال تطبيق ما جاء به قانون التوجيه العقاري في المادة 36 منه المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي عمرانية.

سيتم دراسة هذا الفرع من خلال ما يلي :

أولاً : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: إن نزع الملكية تقوم به الدولة من أجل تحقيق النفع العام وذلك وفق مجموعة من الإجراءات القانونية مبينة كالتالي :

1- **مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :** يعتبر إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وسيلة قانونية مخولة للإدارة لكسب ملكية الأراضي الفلاحية التابعة للملكية الخاصة أو الوقفية¹.

و قد عرف المشرع هذه العملية في المادة 2² من القانون 11/91 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم بقانون المالية 21/04 والتي تنص على : " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية .

¹ مريم لوشني، مقال سابق ، ص 480

² المادة 02 في القانون 91 / 11 المؤرخة في 27 أبريل 1991 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، جريدة رسمية عدد 21، لسنة 1991 المعدل والمتمم بقانون المالية 21/04

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

تتطلب هذه العملية اتخاذ بعض الاجراءات القانونية التي تركز العديد من الضمانات لحماية حقوق الملكية العقارية الخاصة أو الوقفية المتمثلة في¹:

1- إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

أ- التصريح بالمنفعة العمومية: حسب ما نصت عليه المادة² 04 من القانون 11/91 فإن إجراء التصريح بالمنفعة العمومية يكون مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة . و تعتبر هذه المرحلة الأولى ويتم فيها تحضير ملف عن العملية من قبل الجهة المستفيدة يحتوي على :

01- طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بتقديم تقرير يبرر فيه أن الاقتناء بالتراضي لم يأت بنتيجة .

02- تصريح يحدد الهدف من العملية لا يخرج عن إطار التعمير والتهيئة العمرانية .

03- مخطط عن أشغال من حيث موقعها وأهميتها .

04- تقرير عن تمويل المشروع الذي يراد إنجازه³.

يرسل هذا الملف إلى الوالي المختص الذي يقوم بإصدار قرار إداري لتعيين لجنة تحقيق لإثبات مدى فعالية المنفعة العمومية .

يكون قرار فتح التحقيق و تعيين لجنة موضوع إشهار بعنوان البلدية المعنية ويجب تبيان تاريخ فتح التحقيق وتاريخ إنجائه ، بعد ذلك يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور، وتحدد محتوياته عن طريق التنظيم تخول لجنة التحقيق سماع أي شخص والحصول على أية معلومات ضرورية لأعمالها ، وتقوم بتقديم تقريرا عن العملية للسلطة الادارية المختصة التي عينها في أجل 15 يوما بعد تاريخ إنهاء التحقيق في المنفعة العمومية، وتبلغ نسخة من خلاصة اللجنة وجوبا إلى اشخاص المعنيين بناء على طلبهم⁴. يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان كل أهدافها نزع الملكية ، مساحة العقارات وموقعها مواصفاتها ، مشتملات الأشغال المزمع القيام بها ، وكذا تقدير النفقات التي

¹ مريم لواشني، مقال سابق ، ص 481

² المادة 4 من القانون 11/91 السابق الذكر .

³ مريم لواشني، مقال سابق ، ص 481

⁴ أنظر المواد : 6 و 7 من القانون 11/91 السابق الذكر

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

تغطي عمليات نزع الملكية مع تحديد الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية ، ولا يمكن أن يتجاوز 4 سنوات¹

ب - تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية المالكين و أصحاب الحقوق المعنيين :

يتم ذلك عن طريق طريق التحقيق الجزئي ، يقوم به محافظ محقق يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم ، يتضمن التصميم الجزئي في مخطط نظامي للأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها ، و يبين كذلك بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشتملاتها، وإذا كان نزع الملكية يخص جزء من العقار فقط يبرر المخطط الجزئي في آن واحد مجموع الملكية والجزء المطلوب نزعه منها ، بعد ذلك يشهد المحافظ المحقق بعلامة يضعها في أسفل التصميم الجزئي على مطابقة هذه الوثيقة للعناصر التي تضمنها قرار المنفعة العمومية، ويرفق التصميم بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية الأخرى².

ج- تقرير تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها : تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريراً تقييماً للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يشمل قرار التصريح بالمنفعة العمومية وكذا التصميم الجزئي³ فهذا الإجراء يهدف إلى تحديد قيمة التعويض عن نزع المنفعة العامة ، التي تغطي كافة الأضرار المترتبة عن النزع⁴.

د- التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك : يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الحقوق بناءاً على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك يبلغ هذا القرار الى المعنيين بنزع الملكية ، ففي حالة قبول مبلغ التعويض تتم باقي الإجراءات، أما في حالة الرفض يحق للمعنيين اللجوء إلى القضاء⁵.

هـ - صدور القرار النهائي بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية : يعد هذا القرار الإجراء الأخير الذي يختم إجراءات نزع الملكية ، يحرر الوالي هذا القرار ويبلغ إلى المعني

¹ أنظر المواد 10.9.8.7.6 من القانون 11/91 السابق الذكر.

² أنظر المواد 9.8.7.6 من القانون 11/91 السابق الذكر.

³ المادة 20 من القانون 11/91

⁴ مريم لوشني، مقال سابق ، ص 482

⁵ أنظر المواد 25.23 من القانون 11/91 السابق الذكر

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

بالأمر وإلى المستفيد من هذه العملية بعد إتمام الشكليات القانونية المطلوبة في مجال الملكية العقارية وعندئذ يلتزم المعينون بإخلاء الأماكن¹.

ثانيا : الإجراءات المطبقة لتحويل الأراضي الفلاحية :

التي تنقسم إجراءات التحويل إلى إجراءات تشريعية وأخرى تنظيمية كالتالي :

1- **الإجراءات التشريعية لتحويل الأراضي الفلاحية :** تضمن قانون التوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي الإجراءات القانونية التي بموجبها تتم عملية تحويل الأراضي الفلاحية إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير سواء كانت هذه الأراضي خصبة جدا أو خصبة أو كانت ذات خصوبة متوسطة أو ضعيفة وكان ذلك كالتالي

أ- **تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة :** نصت المادة² 36 من القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم على أنه : " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جيدا أو خصبة الى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه ، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتماً وتحدد كيفية التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقاً للتشريع المعمول به ، في الاطار نفسه وفي الأصناف أخرى .

من خلال هذه المادة يتبين أن تحويل أراضي الفلاحية الخطبة جدا أو الخصبة إلى أراضي قابلة التعمير يتطلب استصدار نص تشريعي لتحديد الأرض المعنية بعملية التحويل ، و يحدد هذا النص القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما ، و يترتب عن هذا التحويل تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل وهو ما أشارت له المادة 37 من نفس القانون³.

ب - تحويل الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة :

نصت المادة⁴ 15 من القانون رقم 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي على

¹ مريم لوشني، مقال سابق ، ص 483

² مادة 36 من القانون 90-25 ، السابق الذكر .

³ أنظر: فانتن صبري سيد الليث و نبيل أوكيد،(الاطار القانوني للبناء على العقار الفلاحي)، مجلة العلوم الإنسانية ،

المجلد 31 ، العدد 03، أوت 2020، ص 312

⁴ المادة 15 من القانون رقم 08-16 ، السابق الذكر .

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

ما يلي: " دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية المخصصة جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون 25/90 لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

نجد أن المشرع الجزائري اشترط في تحويل الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة وجوب استصدار مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء .

2 - الإجراءات التنظيمية لتحويل الأراضي الفلاحية : قبل صدور القانون رقم 16/08 المتضمن ق . ت الفلاحي لجأت الدولة إلى إلغاء تصنيف هذه الأراضي الفلاحية الموجهة لإنجاز المشاريع التنموية إلى ما يسمى بالاسترجاع الذي يكون على المستوى المحلي فقط ، وهذا بموجب المادة 53¹ من قانون المالية لسنة 1998 ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 313/03² المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية المدمجة في القطاع العمراني .

حيث أنه نص المشرع الجزائري على إمكانية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العمومي الممنوحة في إطار القانون 19/87 بإلغاء تصنيفها وتخصيصها لإنجاز مشاريع عمومية للتنمية ، غير أنه و بعد صدور القانون 16/08 والقانون 25/90 تخلت الدولة عن الاسترجاع الذي يكون على المستوى المحلي نظرا لاستنزاف الأراضي الفلاحية و تبنت ما يسمى بالاقطاع الذي يكون على مستوى المجلس الوزاري المشترك قصد المحافظة عليها وحمايتها³.

حيث يكون الاقتراع فيها موجب تعليمة السيد الوزير الأول رقم 01⁴ المتعلقة باقتراع الأراضي الفلاحية لتلبية احتياجات المتعلقة بتنفيذ المشاريع التنموية العمومية ، والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011 وكذا التعليمة⁵ 02 والتي

¹ المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 ، ج ر ، عدد 82 ، لسنة 1997

² المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16 أبريل 2003 المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الاراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية المدمجة في القطاع العمراني ، ج.ر عدد 57 ، لسنة 2003

³ عزالدين وداعي، (إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية بين الحماية وضرورة تجسيد المشاريع

العمومية للتنمية)، مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية ، مجلد 7 ، عدد 02 : سنة 2020 ، ص 878

⁴ أنظر الملحق رقم :04: المتضمن التعليمة وقم 01 المؤرخة في 19 أبريل 2010 المتعلقة بإقتراع الاراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية .

⁵ انظر : الملحق رقم 05 المتضمن التعليمة رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2012 المتعلقة باقتراع الأراضي الفلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع و عمومية للتنمية

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

جاءت تؤكد على الزامية اللجوء إلى الاقتطاع ، غير أن اقتطاع يستثني الأراضي الفلاحية ذات المردود العالمي والأراضي الغابية¹.

و تتم طريقة الاقتطاع على مرحلتين :

أ- **مرحلة تحضير الملف** : في هذه المرحلة يتم تحضير الملف المتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل انجاز مشاريع تنموية على المستوى الولائي ، حيث أقر المشرع بإنشاء لجنة لهذا الغرض تتكون من : الوالي أو ممثله رئيسا ، وكذا المدراء المكلفين بالفلاحة ، التعمير والبناء وأملاك الدولة ، إضافة إلى ممثل عن القطاع الذي قدم المشروع²، تنتج مهام هذه اللجنة بتحرير محضر اجتماع لاختيار الأراضي الفلاحية وإرفاقه ضمن الملف المتكون من :

✗ طلب إنجاز المشروع من القطاع المعني و بيان مبرراته .

✗ نسخة من قرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصادق عليها .

✗ قرار تسجيل المشروع .

✗ المرجعيات والمعايير المتعلقة بتحديد مساحة الوعاء الضرورية لإقامة المشروع .

✗ مخطط تحديد قطعة الأرض.

✗ تقرير تقديمي عن الملكية لأجل تعويض المستغلين.

✗ عرض أسباب اللجوء إلى أراضي ذات جودة فلاحية حسنة وعالية³.

يرسل هذا الملف الى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية⁴.

ب- **مرحلة مصادقة السلطات المركزية على الملف** :

في هذه المرحلة يقوم وزير الفلاحة بعرض الملف إلى اللجنة الوزارية المشتركة المشكلة من : وزير الداخلية ، وزير المالية، وزير القطاع الذي قدم طلب الاقتطاع ، الوزير المنتدب المكلف بالجماعات المحلية والأمين العام⁵ ، بعد دراسة الملف تصدر اللجنة مجموعة من

¹ عزالدين وداعي ، مقال سابق ، ص 878

² آسية هتشان ، (استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة لها وإدماجها في القطاع العمراني) مجلة دائرة البحوث

والدراسات القانونية والسياسية، العدد الاول، جانفي 2017 ، ص 251

³ مريم لواشني ، مقال سابق ، ص 479

⁴ مريم لواشني ، مقال نفسه ، ص 479

⁵ محمد الصالح بلعقون (الغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة لانجاز المشاريع العمومية

التنموية) حوليات جامعة الجزائر، المجلد34، العدد 01 ، 2020 ، ص 72

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

القرارات الممثلة في قبول عملية الاقتطاع أو رفضها إذا كانت غير مبررة بشكل كافي¹ ، أو بتأجيل القرار في انتظار إعادة التحقيق الميداني من قبل اللجنة التقنية² ، في الأخير يبلغ الوزير الأول هذه القرارات الى الوزراء و الولاة المعينين من أجل تنفيذها³ .
تجدر الاشارة أن التعليمية الوزارية رقم 02 تضمنت بعض التعديلات للتعليمية 01 تمثلت في :

- حضر تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا المسقية منها أ و القابلة للسقي والتي بها مزروعات .

- تقليص الملف⁴ .

و لقد وضعت هذه التعليمية استثناءات عن الاقتطاع في حالة تعلق الأمر بإنجاز مشاريع ذات الضرورة الملحة، كالمؤسسات المدرسية والمؤسسات الجوارية للصحة العمومية. وأخضعت إلغاء التصنيف لإجراءات خاصة، حيث تمنح هذه التراخيص للولاة بعد موافقة مديريات المصالح الفلاحية والموارد المائية، ولا يمكن أن تمنح إلا مرة واحدة في السنة⁵ .

- غير أنه ورغم هذه التنظيمات إلا أنه قد سجلت بعض التجاوزات في الميدان والتي أدت إلى استنزاف الالاف من الهكتارات من الاراضي الفلاحية المخصصة لإنجاز المشاريع التنموية، ولذلك صدرت التعليمية رقم 03⁶ معدلة التعلتين 01 و 02 حيث تضمنت ضوابط لاقتطاع الأراضي الفلاحية منها:

- يحضر في كل الظروف اللجوء إلى إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة⁷ .

- يحظر إلغاء تصنيف أراضي المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية .

¹ آسيا هتشان ، (إسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة لها وإدماجها في القطاع العمراني) ، مقال سابق ص 253

² محمد الصالح بلعقون ، مقال سابق ، ص 72

³ آسيا هتشان ، (إسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة لها وإدماجها في القطاع العمراني) ، مقال سابق ، ص 253

⁴ مريم لواشني ، مقال سابق ، ص 480

⁵ عز الدين وداعي ، مقال سابق ، ص 288

⁶ انظر الملحق رقم 06 المتضمن التعليمية 03 المؤرخة في 27/05/2018 المعدلة والمتممة للتعليمتين 01 و 02

⁷ محمد الصالح بلعقون ، مقال سابق ، ص 69

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

- يحظر كل عملية اقتطاع أراضي فلاحية من الأملاك الخامة للدولة غير تابعة للمستثمرات الفلاحية فردية أو جماعية ، وغير تابعة لصنف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة .

- لا يمكن عنده الاقتضاء تجسيد اللجوء إلى التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم إلا عند ما يصبح المرسوم المتضمن اقتطاع الارض الفلاحية المعنية مجسدا .

- يحظر كل اجراء آخر لاقتطاع لأراضي الفلاحية بموجب قرار والي الولاية ¹.

هذا وتجدر الاشارة إلى أنه وبعد القيام بعملية الاقتطاع وتكملة الاجراءات اللازمة لتحويل الوجهة الفلاحية من أجل إنجاز هذه المشاريع لابد من الأشخاص المستفيدين من عملية اقتطاع المطالبة بإلغاء تصنيف هذه الأراضي ، بناءا على هذا الطلب يتم إنشاء لجنة لهذا الغرض على مستوى الولاية تتشكل من الأعضاء التالية:

- مدير الأملاك الوطنية .

- مدير المصالح الفلاحية .

- مدير الري .

- مدير التعمير والبناء .

- محافظ الغابات ².

- رئيس الغرفة الفلاحية.

وتتكفل هذه اللجنة بدراسة و تقسيم على مستوى الولاية طلبات الغاء تصنيف أوعية عقارية فلاحية ، والتي تقدمت بها مختلف القطاعات وذلك على أساس معايير تقنية و اقتصادية محددة كالتالي ³:

- معيار الحفاظ على الأراضي الفلاحية.

- معيار توجيه إنجاز مشاريع التجهيزات نحو الأراضي الغير فلاحية و تقصد بذلك أنه إذا أمكن الأمر يتم توجيه هذه المشاريع الى أراضي غير فلاحية بدلاً من الأراضي الفلاحية ، بعد ذلك يرسل الوالي الى كل من الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والوزير

¹ راجع الملحق رقم 06

² أنظر الملحق رقم 07 المتضمن المنشور رقم 553 المتعلق بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية

لاستعمالها كأوعية عقارية إنجاز مشاريع التجهيزات التنموية.

³ أنظر الملحق رقم 07

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

المكلف بالمالية والوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية والوزير المعني بالمشروع تقريراً يتضمن رأي اللجنة ومبررات اختيار المؤسس على هاته المعايير و على اعتبارات أخرى تبدو ضرورية¹.

و يتضمن التقرير على وجه الخصوص ما يلي :

- طلب القطاع المعني .
 - محضر اللجنة الخاصة يؤكد غياب أراضي غير فلاحية على مستوى المنطقة المعنية أو ما يجاورها.
 - نتائج دراسات قدرات الأراضي المزمع إلغاء تصنيفها مع إدراج خرائط التعيين والتحديد.
 - خلاصة دراسات الجدوى التقنية الإقتصادية للمشروع .
 - وثيقة إثبات تمويل المشروع .
 - كما يتم تنصيب على مستوى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية لجنة مركزية مكونة من ممثلي : -
وزارة الفلاحة والتنمية الريفية² .
 - وزارة المالية .
 - الوزارة المعنية بالمشروع³ .
- تتولى هذه اللجنة التأكد من احترام الإجراءات والمصادقة على التقرير المرسل من طرف الولايات ، بعد هذه المصادقة يتولى الوزير صاحب طلب إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية، إرساله إلى الأمانة العامة للحكومة ملف يتكون من⁴ :
- مشروع تمهيدي لقانون إذا تعلق الأمر بأرض خصبة جدا أو خصبة .
 - مشروع مرسوم إذا تعلق الأمر بأرض ذات خصوبة متوسطة أو ضعيفة⁵ .
- تجدر الإشارة أنه بالنسبة للتعويضات فإن الحاجيات المالية الضرورية يجب أن يتم تحديدها ورصدها مع حيازة الأرض على أساس تقييمها من طرف مصالح أملاك الدولة .

¹ أنظر حسناء بوشريط، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراه مقدمة ضمن متطلبات لنيل شهادة

الدكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون أعمال - جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر. 2017. ص 36

² أنظر الملحق رقم 7

³ راجع الملحق رقم 07

⁴ حسناء بوشريط ، مرجع سابق ، ص 357 .

⁵ راجع الملحق رقم 07

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

بالنسبة للمشاريع التي كانت موضوع مقررات بتفريدها ، فإن النفقات يتواصل اقتطاعها من حساب التخصيص الخاص رقم 302-048 الذي عنوانه التعويض بعنوان الأملاك المخصصة للصندوق الوطني للثورة الزراعية .

بالنسبة للمشاريع التي لم تكن بعد موضوع مقررات بتفريدها فيتعين على اصحاب المشاريع إقرار مبلغ التعويض في مقرر التفريد¹.

وهو ما أشارت إليه المادة²37 من القانون 25/90 إذ يجب أن يترتب على كل تحويل تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل.

الفرع الثاني : طرق تحويل الأراضي الفلاحية لإنجاز السكنات العمومية: قد تحتاج الدولة في بعض الأحيان إلى الأراضي الفلاحية من أجل إنجاز سكنات عمومية عليها حتى تغطي العجز العمراني ومحاربة البناءات الفوضوية بناء على ترخيص مسبق من الهيئات الإدارية المختصة بمنح هذه التراخيص.

و عليه سيتم معرفة كيف يتم تحويل هذه الأراضي من خلال ما يلي :

أولاً- مفهوم السكن العمومي الإيجاري : يقصد بالسكن العمومي الإيجاري هنا السكن الممول من الدولة أو الجماعات المحلية والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة المحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة³.

و من هذا الطرح نجد أن هذا السكن يتمتع بمجموعة من الخصائص المتمثلة في :

- خاصية التمويل: إذ تقوم به الدولة من أجل منحه للمستفيدين .
- تغطية العجز العمراني السائد .
- موجه لفئة معينة من الأشخاص والمتمثلة في الفئات المحرومة التي لا تملك سكناً.
- أنه منظم بآليات قانونية
- يتم اقتنائه مستوى إدارة .

¹ عز الدين وداعي ، مقال سابق ، ص 883

² المادة 37 من القانون 25/90 السابق الذكر .

³ المادة 2 من المرسوم التنفيذي 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، ج

ر ، عدد 24 ، لسنة 2008

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

ثانيا- إجراءات تحويل الأراضي الفلاحية لإنجاز السكنات العمومية : تتمثل هذه الإجراءات في اجراءات سابقة لعملية البناء واخرى لاحقة :

1-الإجراءات السابقة على عملية البناء : هذه المرحلة تتم على الصور التالية :

أ- اقتناء الارض محل المشروع : في هذه الحالة يتم تحضير الارض التي سيتم بناء المشروع عليها من خلال ما يلي:

- جمع مختلف المعلومات والبيانات التي تخص الأرض محل البناء.

- الطبيعة القانونية للعقار وأصله .¹

- معرفة هوية العقار .

-التحقق من الطابع العمومي للقطعة الأرضية .

ب- المشروع في إنجاز المشروع : ويتم ذلك عن طريق تحديد مايلي :

- وضع عنوان للمشروع.

- صيغة عرض السكن .

- موقع المشروع.

- مساحة القطعة الأرضية المستهلكة من قبل المشروع.

- تاريخ انطلاق المشروع .

-وضعية المشروع

- مخطط طبوغرافي لقطعة الأرض .

- وضع كل الاقتراحات لإنجاز المشروع والحرص على تنوع اليد العاملة من أجل ضمان دقة المشروع.

- بعد إكمال المشروع يرسل متعهد الترقية العقارية إلى الوالي و إلى المدير المكلف بالسكن في الولاية في أجل ثلاثة أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم برنامج السكنات المهيئة ، كشفا يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها و رزنامة تسلمها² .

¹ أنظر الملحق رقم 08 المتضمن التعليم رقم 2 المؤرخة في 28 سبتمبر 2021 المتعلقة بشروط و كفاءات تسوية العقار الذي استعمل لانجاز مشاريع سكنات عمومية أو تجهيزات عمومية منتهية و على وشك الانتهاء المبنية على نفس القطعة الارضية

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي 142/08 السابق الذكر.

ج-منح السكنات : وتتم عن طريق :

تقديم الطلب من طرف المعني يحتوي على البيانات التالية:

- ◀ نسخة من شهادة الميلاد رقم 12 .
- ◀ شهادة عائلية بالنسبة لطالبي السكن المتزوجين .
- ◀ شهادة الأجرة أو أية شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدم وجودها .
- ◀ شهادة إقامة أو اي وثيقة إدارية أخرى تثبت الإقامة
- ◀ شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن أو زوجه مسلمة من المحافظة .
- ◀ تصريح شرفي يقر من خلاله طالب السكن أنه اطلع على شروط منح السكنات و يتقيد بها وأنه لم تتقدم بطلب سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى ¹.

معالجة الطلبات الموضوعة:

تنشأ على مستوى على دائرة لجنة لمنح السكنات تدعى في صلب النص " لجنة الدائرة وتتكون من ² :

- ◀ رئيس الدائرة رئيسا .
 - ◀ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية.
 - ◀ ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن .
 - ◀ ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون اجتماعية ³ .
 - ◀ ممثل ديوان الترقية و التسيير العقاري .
 - ◀ ممثل الصندوق الوطني للسكن .
 - ◀ ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين.
- تحدد القائمة الاسمية لأعضاء هذه اللجنة بقرار من الوالي.
- تكلف هذه اللجنة بالمهام التالية :
- ◀ -البت في كل طلب
 - ◀ التأكد من تطابق كل طلب .

¹ المادة 06 من نفس المرسوم .

² المادة 03 من نفس المرسوم.

³ المادة 03 من نفس المرسوم

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

◀ الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق.

◀ الترتيب حسب أولوية للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم خمس وثلاثين سنة فأكثر وتلك التي تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين سنة¹.

يودع طلب السكن لدى لجنة الدائرة المعنية مقابل تسليم وصل يجمل رقم وتاريخ التسجيل

2- الإجراءات اللاحقة لعملية البناء :

في هذه المرحلة يتم تسوية وضعية المستفيدين بمنحهم عقود الملكية ، حيث تعمل الهيئات الإدارية على تحقيق هدفين أساسيين هما :

- تسوية الأوعية العقارية التي استعملت لإنجاز السكنات العمومية والتجهيزات العمومية لفائدة أصحاب المشاريع من أجل تمكينهم من منح العقود للمستفيدين².

- إنهاء الإجراءات الإدارية المتعلقة بالبرامج السالفة الذكر.

وبذلك فإن التعليمية رقم 02 تطبق على قطع الأراضي الفلاحية التي استعملت حصريا لإنجاز مشاريع سكنات عمومية وتجهيزات عمومية منتهية و على وشك الإنتهاء المبنية على نفس القطعة الأرضية دون أن يتم القيام مسبق بإلغاء تصنيفها، وفقا للإجراءات المنصوص عليها في هذا المجال.

- يجب أن يبلغ الجزء الذي على وشك الانتهاء نسبة متقدمة جدا من الإنجاز .

وتتم هذه الإجراءات بواسطة مجموعة من الآليات كالتالي³:

يتوجب على كل صاحب مشروع أو صاحب مشروع منتدب معني، الحرص على تقديم ملفات طلب التسوية في أجل لا يتجاوز 60 يوما ابتداء من دخول التعليمية 02 حيز التطبيق لدى مدير سكن أو مدير التجهيزات العمومية ، هذا الأخير يقوم رفقة مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي والحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية أو محافظ الغابات بتحديد جميع الغابات بتحديد الأوعية العقارية التي تتطلب التسوية .

يعد كل منهما ملف مستقل يتكون من الوثائق المعنية بالمشروع في أجل لا يتجاوز 15 يوما من تاريخ الإستلام الملف ، بعد ذلك يتم عرض هذا الملف على لجنة يترأسها الوالي أو

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 142/08

² أنظر الملحق رقم 08

³ أنظر الملحق رقم 08

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

ممثله واستنادا على هذا الملف يصدر الوالي المختص اقليميا قرار يتضمن اقتطاع القطعة الأرضية المعنية، طبقا للنموذج المرفق ويشهر بالمحافظة العقارية.

بعد ذلك يتم تجسيد إجراءات نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة صاحب المشروع بموجب عقد يعده مدير أملاك الدولة للولاية، ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر¹.

وتجدر الإشارة الى أن المشرع الجزائري أجاز بصفة استثنائية تغيير وجهة الملك الوقفي ، وهذا طبقا لنص المادة 26 مكرر 04² من قانون الأوقاف التي جاء فيها : " يصح تغيير وجهة الملك الوقفي إلى ما هو أصلح له و للمستحقين ما لم يمنع ذلك شرط من شروط الواقف ، وفي حالة وجود مانع يلجأ الذي يصدر حكم يراعي مصلحة الواقف والموقوف عليهم وفقا للأحكام والإجراءات المنصوص عليها في القانون .

و من خلال هذه المادة يتبين أن المشرع يشترط أن يكون تغيير وجهة الملك الوقفي موافقا لشروط الواقف ، وبذلك يمكن تغيير الوجهة الفلاحية للملك الوقفي لما هو أصلح له³.

المطلب الثاني: البنايات التي لا تستلزم إلغاء التصنيف:

تعتبر أراضي الفلاحية من القطاعات الغير قابلة للبناء عليه وذلك بالنظر إلى طبيعتها وأهميتها في الإنتاج وكذا تحقيق الأمن الغذائي ، إلا أن المشرع الجزائري استثنى بعض البنايات وذلك في سبيل تحقيق المنفعة العامة أو الخاصة ، حيث أجاز في حالات استثنائية إقامة بنايات على الأراضي الفلاحية وذلك من أجل رفع الطاقة الانتاجية للمستثمر القائمة عليها أو لتحقيق المنفعة العامة ، إذ اعتبر أن هذا النوع من البنايات لاستلزم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية.

و هذا ما سنبينه من خلال الفروع التالية :

الفرع الأول: طرق إنجاز السكنات على الأراضي الفلاحية :

قد يحتاج الفرد أو المستثمر إلى إقامة بناء سكن له فوق المستثمر الفلاحية وذلك من خلال استصدار الترخيصات القانونية اللازمة لذلك ، من أجل ضبط وتنظيم عملية البناء على الأراضي الفلاحية بالطرق و المواصفات القانونية.

¹ راجع الملحق رقم 08

² أنظر المادة 26 مكرر 04 من قانون 10/91 السابق الذكر.

³ مريم لواشي ، مقال سابق ، ص 486

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

أولاً : مفهوم السكن الريفي : سيتم التطرق إلى تعريف كل من السكن الريفي وأهم أنواعه:
1-تعريف السكن الريفي : عرفه المشرع الجزائري بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستوى دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة على أنه " هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي ويجب أن ينجز السكن في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي¹.
و يعرف كذلك على أنه كل سكن موجه للفئات ذات الدخل المتوسط التي يقل دخلها الشهري عن 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون للمؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة².

و يعرف أيضا على أنه سكن اجتماعي موجه للطبقة ذات الدخل الضعيف أو عديمة الدخل تقيم بالوسط الريفي، ويتم تمويله عن طريق تقديم إعانات بشكل نهائي على 03 دفعات وفقا لدرجة تقدم الأشغال³.

2- أنواع السكن الريفي :

لقد وضع المشرع 03 أنواع من السكن الحريقي والمتمثلة في :

أ- **السكن الريفي المشتت :** و هو سكن جديد ينجره في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي ، اشخاص مؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي⁴ ، وتكون هذه السكنات منتشرة في مساحات واسعة من الأراضي بطريقة غير منتظمة .

ب- **السكن الريفي الشبه مجمع :** وهي السكنات المملوكة للدولة و البلدية والتي تمنح للأسر الريفية التي لا تملك أراضي للبناء، ومن خصائصها أنه يحتوي على تجمعات من

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 07 أكتوبر 2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة

الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستوى دخل طالبي هذه السكنات وكفيات منح هذه

المساعدة ، ج ر عدد 58 ، لسنة 2010 ، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 325/13

² سهيلة تواتي (الشرط المانع من التصرف كقيد على ملكية السكنات ذات الطابع اجتماعي) مجلة القانون والمجتمع ،

المجلد 09 ، العدد 02 لسنة 2021 ، ص 181

³ آسيا هتشان ، (السكن الريفي كآلية للتنمية -دراسة قانونية) ، مأخوذة من الموقع

https://www.asjp.cerit.dz ، تاريخ الاطلاع 2023/04/10 ، على الساعة 19:00 ، ص 03

⁴ سهيلة تواتي ، مقال سابق ، ص 181 .

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

10 إلى 20 وحدة سكنية و يمكن أن تتواجد هذه التجمعات السكنية الريفية الصغيرة في المحيطات المحصورة داخل الاراضي الفلاحية¹.

ج - **السكنات الريفية المجمعة** : وهي صيغة استثنائية لا يجب أن يفوق عدد السكنات بها 50 وحدة²، و هو سكن جديد ينجره متعهد بالترقية العقارية معتمد في شكل تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة ، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي³.

ثانيا- شروط الإستفادة من السكن الريفي:

في هذا الشأن وكإجراء تنظيمي للسكن الريفي صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06⁴ المتعلقة بكيفيات إنجاز عملية السكن الريفي في جهاز التنمية الريفية وهي عبارة عن إطار لعملية السكن الريفي حيث تحدد شروط الاستفادة من السكن الريفي وكذا بعض اجراءات المتعلقة بذلك.

1- **الشروط الواجبة للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للسكن**: تتمثل هذه الشروط في مايلي :

أ- الشروط المتعلقة بالمرشح للاستفادة من الإعانة :

بغية ترشيد النفقات المعروفة كإعانة من الصندوق الوطني للسكن الخاصة بعمليات التهيئة أو توسيع سكن موجود أو بناء سكنات جديدة فإنه يتم إقرار جملة من الشروط الواجب توافرها في الأشخاص الطبيعيين المترشحين للانخراط في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو الذين يمارسون نشاط في الوسط الريفي وذلك حسب ما يلي⁵:

- أن يكونوا أشخاص طبيعيين منخرطين في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو يمارسون نشاط في الوسط الريفي.

- عدم الاستفادة من أي تنازلات أو إعانات من الدولة في مجال السكن .

- أن لا يتجاوز الدخل الشهري خمس مرات الأجر الوطني المضمون.

¹ آسيا هنتشان ،(السكن الريفي كآلية للتنمية -دراسة قانونية) مقال سابق ،ص 04

² مريم لواشني، مقال سابق ، ص 476

³ سهيلة تواتي ، مقال سابق ، ص 181

⁴ أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002 المتضمنة كيفيات إنجاز عمليات السكن

الريفي في اطار جهاز التنمية الريفية

⁵ رابح بن معمر، قواعد وآليات التهيئة و التعمير في مجال الاراضي الفلاحية، مرجع سابق ، ص 105

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

-امتلاك عقار محل البناء سواء تعلق الأمر ببناء مسكن جديد أو توسيعه أو تهيئته في وسط ريفي¹.

ب-الإعانات الممنوحة وطرق التمويل بالنسبة للإعانات الممنوحة فإن المبالغ الممنوحة في البداية كانت من 400.000 دج إلى 500.000 دج حسب الدخل عندما يتعلق الأمر ببناء جديد² و قد تم رفعه إلى 700.000 دج وإلى 800.000 دج في ولايات الأغواط و بسكرة و بشار وورقلة والوادي وغرداية ، و إلى 1000.000 دج في ولايات تندوف و أدرار تمنراست و اليزي³.

اما بالنسبة لمبالغ الإعانة الموجهة لتهيئة أو توسيع سكن موجود فيقدر بـ 2500.000 دج⁴. عند استيفاء المترشح للحصول على الإعانة المقررة يلتزم بالمساهمة الذاتية من أجل ترميم أو توسيع سكن موجود أو إقامة معنى جديد حسب الطرق الآتية :

* **في حالة القيام بإنجاز بوسائله الخاصة** فهنا يقوم المستفيد بالتقرب من وكالة الصندوق الوطني للسكن إقليمي للتوقيع على دفتر الأعباء الذي يحدد شروط وكيفيات صرف الإعانة الممنوحة ويكون تقرير هذه الإعانة لفائدة المستفيد وذلك بالنظر للأشغال الملاحظة بشهادة المصالح التقنية لمديرية السكن و التجهيزات العمومية⁵.

***في حالة طلب المترشح للقرض** : ويكون هذا الطلب في حالة إنجاز المترشح لسكنه الجديد إذ يتوجب عليه التوجه إلى مؤسسة مالية يختارها قصد الحصول على قرض ضروري لتمويل عملياته وتمثل هذه المؤسسة في بنك الفلاحة والتنمية الريفية بناء على اتفاقية مسبقة مؤطرة لعملية التمويل مبرمة ما بين بنك الفلاحة والتنمية الريفية .

و حتى تتم عملية التمويل لابد من الحصول على مقرر منح لإعانة من الصندوق الوطني للسكن ورخصة البناء لاعتماد هذا القرض⁶.

¹ راجع التعلية رقم 06، السابقة ذكر

² آسيا هتشان ،(السكن الريفي كآلية للتنمية -دراسة قانونية) مقال سابق ، ص 10

³ سهيلة تواتي ، مقال سابق ، ص 172

⁴ آسيا هتشان ،(السكن الريفي كآلية للتنمية -دراسة قانونية) مقال سابق، ص 10

⁵ أنظر التعلية رقم 06 السابقة الذكر.

⁶ رابح بن معمر ، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ،مرجع سابق ، ص 107

2- إجراءات الحصول على المساعدة لبناء سكن ريفي :

يجب على المترشح للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني السكن قصد بناء سكن ريفي جديد أو توسيعه أو ترميمه أن يقوم ببعض الإجراءات المتمثلة على :

أ- تأسيس ملف الترشيح : يتعين على المترشح للحصول على المساعدة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي أن يتقدم بطلب المساعدة المباشرة لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مرفقا بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق¹.

التمثلة على مستخرج شهادة الميلاد 12 لطالب المساعدة وزوجه فيما الأشخاص المتزوجين ، ووثائق تثبت مداخيل كشف الراتب ، كشف الراتب السنوي ، ووثائق مسلمة من إدارة الضرائب أو شهادة موقعة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا اذا تعذر الحصول على أحد الوثائق المذكورة .

- وثيقة تثبت الإقامة منذ 05 سنوات .

- وثيقة تثبت ممارسة النشاط في الوسط الريفي².

ب- دراسة الملف والمصادقة عليه : بعد إيداع المترشح ملف الاستفادة لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، يقوم هذا الأخير بإجراء المداولة تتضمن دراسة الملفات، لينتهي به الأمر بإعداد قائمة لطالبي المساعدة المتوفون الشروط وفي الحدود المصرح بها من طرف الولاية في أجل لا تتعدى 20 يوما من تاريخ التبليغ ببرنامج المساعدة .

- ترسل هذه القائمة الاسمية المقبولة مرفقة بملفاتهم الى مديرية السكن بالولاية في أجل 08 أيام الموالية ، وتتولى هذه الأخيرة عرضها للمراقبة على مستوى البطاقة لدى مصالح وزارة السكن والعمران من أجل التأكد أن هؤلاء المترشحين لم يسبق لهم الاستفادة من أي إعانات من الدولة في مجال السكن و يتعين على هذه المصالح الرد في أجل 08 أيام .

- يقوم الوالي المختص إقليميا بالمصادقة على القائمة النهائية المقبولة ويرسلها إلى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح المساعدة وبعد انتهاء من

¹ أسية هشتان ، (السكن الريفي كآلية للتنمية -دراسة قانونية) مقال سابق ،ص 12

² أسية هشتان ، (السكن الريفي كآلية للتنمية -دراسة قانونية) ، مقال نفسه

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

إعدادها ترسل إلى مدير السكن ، يقوم هذا الأخير بتحويلها لمصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد تبليغها للمستفيدين المعنيين مرفقة بدفتر الشروط¹.

- تجدر الإشارة إلى أن المستفيد يلتزم باستصدار رخصة بناء وفق الشروط الاجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها ، من أجل البناء على هذا النوع من الأراضي كونها تخضع للإجراءات خاصة تمس بالنظام العام².

كما يقع على عاتق المصالح التقنية للسكن إعانة وتوجيه المترشحين فيما يخص تحديد النماذج المعمارية الخاصة شكل ومواد البناء من خلال تمكنهم من مخططات نموذجية في هذا الشأن، وذلك في إطار وضع جهاز تأطير تقني ملائم لخصوصيات كل منطقة. هذا وبعد إكمال عملية البناء ومطابقتها للمخططات النموذجية الموضوعية يطالب المستفيدين من هذا السكن باستخراج شهادة المطابقة للبناء الموضوع من الجهات أو الهيئات المختصة .

الفرع الثاني : طرق إنجاز تجهيزات للاستغلال الفلاحي :

إن المستثمر من أجل زيادة الطاقة الإنتاجية للأرض الزراعية قد يحتاج إلى إقامة بنايات على الأرض الفلاحية من أجل تحسين الإنتاج الفلاحي ولا يتم ذلك إلا بعد حصوله على ترخيص بالبناء وفق المواصفات المطبقة .

أولاً- مفهوم التجهيزات : يقصد بالتجهيزات البناءات الضرورية التي تحسن أداء الفلاحين وتحسن أداء مردودية القطعة الأرضية ، مثل إنجاز غرف التبريد وإنجاز أبار الري وإنجاز مستودعات التخزين³ ، أي أن مالك الأرض له أن ينشأ على المستغلة الفلاحية تجهيزات لزيادة الإنتاج والمردودية، ويقصد بالمستغلة الفلاحية هنا كل الأراضي التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي وقع تخصيصها لإنتاج فلاحي واقتصر استغلالها على الأغراض الفلاحية أو النشاطات المرتبطة مباشرة بالاستغلال الفلاحي .

و لقد أجاز المشرع البناء على الأراضي الفلاحية في حالة البنايات الضرورية للاستعمال الفلاحي إذ أوردها في نص المادة 48⁴ من القانون 29/90 والتي جاء فيها أن حقوق البناء

¹ انظر المواد من 03 الى 06 من القرار المؤرخ في 19 جوان 2013 الذي يحدد كيفيات الحصول على المساعدة

المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي

² الملاحظ بأنه تزال هناك صعوبات لاسيما بطى في تسليم رخصة البناء ، حيث يوجد العديد من المستفيدين من الإعانة ، والذين لم يتمكنوا من الحصول على رخصة للبناء، للمزيد من معلومات راجع الملحق رقم 09

³ فانتن صبري سيد الليث ونبيل أوكيد ، مقال سابق ، ص 313.

⁴ المادة 48 من القانون 29/90 السابق الذكر .

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد تتحصر في البناءات الضرورية الحيوية للإستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العامة¹، وتتمثل هذه البناءات في مشروعات تخدم الإنتاج الزراعي أو الحيواني مثل مشروع تصنيع وتعبئة المنتجات الزراعية ومشروعات تربية الدواجن ومنتجات الألبان والمناحل و يستوي أن يكون المشروع تابعا للقطاع الخاص أو العام².

وبذلك فإن المستثمر له الحظ الواسع لاختيار المشروع الإستثماري الذي يتناسب والأرض المملوكة له أو المقدمة له من طرف الدولة ، على شكل مستثمرة فلاحية كما يدل ذلك على امتلاك الدولة الجزائرية لثروة إنتاجية يفترض على المستثمر استغلالها بما يتلائم وطبيعتها الانتاجية .

و من أجل تجسيد كل الأهداف الرامية إلى عصرنه الفلاحة سعت الدولة الجزائرية إلى توفير موارد مالية متنوعة تهتم بدعم و تمويل مختلف المشاريع الفلاحية للمستثمرين الفلاحيين، وخصصت قيم مالية ضخمة من أجل تشجيع كل مستثمر فلاحي يسعى إلى الوصول إلى تحقق هدفه في تجسيد مشروع برنامج التجديد ، الذي يضمن مجموعة من برامج الدعم المتنوعة بحسب الشعب الفلاحية من بينها:

- برنامج تطوير زراعة الحمضيات.
- برنامج تطوير زراعة الزيتون .
- برنامج شعبة الحبوب الجافة .
- برنامج تطوير تربية النحل.
- برامج تطوير الطماطم الصناعيةالخ³

ثانيا - إجراءات الحصول على الترخيص لبناء التجهيزات : حتى يتمكن صاحب القطعة الأرضية الفلاحية من بناء تجهيزات على هذه الأراضي لابد له من اتباع مجموعة من الشروط والإجراءات المحددة كالتالي :

¹ أنظر المادة 48 من القانون 29/90

² مريم لواشني، مقال سابق ، ص475

³ أنظر إيمان شعابنة ، (مدى فعالية الدعم في اطار سياسة التجديد الفلاحي)، دفاثر السياسة والقانون ، العدد 16 ،

جانفي 2017 ، ص314-315

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

1- شروط الحصول على الترخيص لبناء منشآت بالمستغلة الفلاحية : يجب على طالب أن يتقيد بالشروط التالية :

- أن تقل مساحة المستغلة الفلاحية عن هكتار واحد .
- لا يمكن أن تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المعدة للبناءات التي يمكن إحداثها أو تهيئتها بالمستغلة الفلاحية 51/1 من مساحتها الاجمالية¹.
- يجب أن لا تتجاوز البناءات التي يمكن تهيئتها أو إحداثها أو المنشآت الغير ثابتة علو 10 أمتار .
- لا يمكن أن تتجاوز مساحة البناءات 51/1 بالنسبة لمناطق الأراضي الزراعية ذات الامكانيات الخفيفة².

2 - إجراءات الحصول على الترخيص لبناء التجهيزات :

يتعين على كل من يرغب في الحصول على الترخيص إيداع طلب في القرض لدى الإدارة العامة للشؤون القانونية والعقارية بالوزارة المكلفة بالفلاحة مرفق بالوثائق التالية :

- شهادة ملكية أصلية أو أية وثيقة تثبت الملكية
 - تقديم دراسة مصادق عليها من قبل المصالح الفلاحية المختصة اقليميا .
 - يتم تسليم المعني بالأمر وصلا من قبل مصالح الإدارة العامة المختصة مقابل الطلب المستوفي لجميع الشروط .
 - يتم دراسة الملف في أجل لا يتجاوز 30 يوما من تاريخ الإبداع
- هذا في ما يخص منشآت التجهيز المندرجة في إطار الاستثمار الفلاحي و المتقدمة للضوابط والمواصفات المقررة قانونا ، حيث يتم الترخيص بإقامتها بناءً على قرار صادر من وزير الفلاحة بعد اقتراح من لجنة³ وزارية مشتركة خاصة الذي يحدد تشكيلها وسيرها مقرر يصدره وزير الفلاحة .⁴

أما بالنسبة للمنشآت العادية والتي لا تحتاج لمساحة كبيرة فيكون الترخيص بالبناء هنا من قبل مديرية المصالح الفلاحية المختصة اقليميا .

¹ سماعين شامة ، مرجع سابق، ص89

² سميحة حنان خوادجية، مقال سابق، ص 116

³ خولة عواد، (الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10 ،

العدد 02، سبتمبر 2019، ص 778

⁴ خولة عواد ، مقال نفسه، ص 778

المبحث الثاني : عقود التعمير كآلية لتحويل وجهة العقار الفلاحي.

بما أن الدولة هي صاحبة سلطة التنظيم فلا بد لها من مراقبة العمليات التي تطرأ على الأراضي الفلاحية من خلال إيجاد أدوات قانونية تتمثل في سن مجموعة من الالتزامات التي تكون على عاتق الملاك العقاريين احترامها من أجل الحفاظ على الاستغلال العقلاني للأراضي .

و من أجل ذلك يكون على صاحب الحق في الأرض طلب رخصة قبلية من الهيئات العمومية المختصة لاستعمال حقه في تغيير وجهة ملكيته ذلك كون العقارات الفلاحية تختلف عن العقارات الأخرى نظرا لطبيعتها الحساسة مما أدى بالمشروع الجزائري إلى إيجاد نظام رقابة صارمة فيما يتعلق بعمليات تحويل الأراضي الفلاحية و البناء عليها هذا باشتراط الحصول على تراخيص مسبقة قبل الشروع في أي أشغال فوق العقار الفلاحي وكذا الحصول على شهادات إدارية تخص العقار .

كل هذا سيتم بيانه من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين كان المطلب الأول بعنوان الرخص الإدارية أما (المطلب الثاني) فحصرناه إلى الشهادات الإدارية .

المطلب الأول: الرخص الإدارية

إن المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي أكد على ضرورة الحفاظ على الأراضي الفلاحية ومنع البناء عليها ، إلا أنه ربط البناءات المستلزمة بضرورة المساهمة في رفع الطاقة الإنتاجية لهذا النوع من الأراضي ولا تتم هذه البناءات إلا من خلال استصدار رخص إدارية سابقة لعملية البناء سواء تمثلت هذه الرخص في رخصة البناء من أجل بناء منشآت و سكنات على هذا النوع من الأراضي أو رخصة التجزئة من أجل تجزئة قطعة الأرض المعنية بالبناء و عليه سيتم دراسة هذا المطلب من خلال الفروع التالية :

الفرع الأول: رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية آلية متبعة من أجل حماية هذا النوع من الأراضي ، وفي نفس الوقت هي أداة رقابية للمحافظة على الأرض واستغلالها بشكل فعال.

ولا يتم ذلك إلا من خلال فرض إجراءات وشروط خاصة بهذه الرخصة

أولاً : مفهوم رخصة البناء: سيتم تعريف رخصة البناء ، ومن ثم ذكر أهم خصائصها:

-**تعريف رخصة البناء:** لا يوجد تعريف قانوني لرخصة البناء لان المشرع الجزائري لم يقدم تعريف دقيق لها ¹، إلا أنه هناك عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء نذكر منها :

- هي قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء ².

- كما عرفه الأستاذ عبد الناصر توفيق العطار بأنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم ³.

¹ جمال دوبي بونوة، (الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري)،

مجلة التعمير والبناء ، المجلد 02 ، العدد 04 ، ديسمبر 2018 ، ص 51.

² سميحة حنان خودجية ،مقال سابق ،ص 114.

³ جمال دوبي بونوة ، مقال سابق ، ص 52

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

- عرفت كذلك على أنها قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة وفق ضوابط قانونية محددة مسبقا و قبل الشروع في أعمال البناء، بغرض تفعيل الحق في البناء المرتبط بحق الملكية العقارية على المقام الأول، و هدفه ضبط حركة البناء في أبعادها اجتماعية و الاقتصادية والبيئية الجمالية¹.

يتضح من خلال هذه التعريفات أن رخصة البناء هي قرار اداري تصدره سلطة مختصة ببناءا تغير على طلب من صاحب الارض وهي تعتبر رقابة قبلية على احترام قواعد البناء المقررة .

2- **خصائص رخصة البناء :** تتمتع رخصة البناء بمجموعة من الخصائص الأساسية تتمثل في :

- رخصة البناء هي قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة ، يتضمن هذا الترخيص إنشاء بناية جديدة أو تعديل بناية قائمة مع مراعاة قانون التهيئة والتعمير².

- هي رخصة ضبط وهذه الخاصية يقصد بها ضبط السلطة الإدارية المختصة الرقابة المسبقة بمعنى أن يكون قرار رخصة البناء قرارا قبليا وهذا ما نصت عليه المادة 41³ من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي اشترطت قبل البدء في بناء بناية جديدة أو تحويل البناية الحصول على رخصة البناء .

- تمنح لطالب الرخصة الحق في القيام بمختلف البناءات والمنشآت المختلفة مع مراعاة الضوابط القانونية⁴.

- رخصة البناء ذات طابع تقريبي تؤكد للإدارة من خلالها المركز القانوني لطالبيها في حالة قبولها بالبناء.

- منح رخصة البناء اختصاص مقيد للجهة الإدارية المختصة بالرغم من وجود السلطة التقديرية ليست لها إمكانية منح أو رفض رخصة البناء إلا بمراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية لاسيما في مجال البناء والنظافة والأمن وحماية الأراضي الفلاحية¹.

¹ محمد لمين سلخ ، (رخصة البناء الخاصة بالاراضي الفلاحية -دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والتونسي) مجلة

العلوم القانونية والسياسية ، المجلد 11 ، العدد 01 ، أبريل 2020 ، ص 85

² جمال دوبي بونوة ، مقال سابق ، ص 53

³ المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير

وتسليمها ، ج ر عدد 07، لسنة 2015

⁴ جمال دوبي بونوة ، مقال سابق ، ص 53

ثانيا: إجراءات الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية : للحصول على رخصة البناء لابد من إتباع مجموعة من الشروط المنصوص عليها قانونا، وكذا مجموعة من الإجراءات المطبقة :

1- شروط الحصول على رخصة البناء:

أ- الشروط المتعلقة بالبناء المقام على الأراضي الفلاحية : حدد القرار الوزاري المشترك بين وزير السكن والفلاحة الصادر في 13 سبتمبر 1992² المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية ، جملة من الشروط والضوابط والمواصفات المتعلقة بالبناء المقام على الأراضي الفلاحية³، سواء تعلق الأمر بالمواصفات المطبقة على منشآت التجهيزات أو المواصفات المطبقة على البنايات ذات الاستعمال السكني، مراعيًا في ذلك القوام التقني لهذه الأخيرة، كما جاء ليحدد المساحة المرجعية للبناء المسموح بها دائما في إطار المحافظة على العقار الفلاحي ، وأيه مخالفة لذلك تدخل البناء في إطار البناء الغير قانوني⁴. وبذلك فهذه الشروط تختلف باختلاف موضوع البناء و مواد تشييده والهدم ومنه ولذا نميز حالتين

* المواصفات المطبقة على البناءات المعدة للتجهيز : يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة العرضية المعدة لاستقبال البناءات الضرورية للتجهيز من أجل الاستغلال الزراعي واحد من خمسين 50/01 من المساحة الاجمالية للملكية التي تقل عن خمس (5) هكتارات، على أن ترفع ب 50 م² لكل هكتارا إضافي⁵.

أما بالنسبة لمناطق الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة فإن مساحة البنايات يجب أن لا تتجاوز 25/1 من مساحة الملكية بنفس الشروط و الزيادات السابق ذكرها⁶.

¹ جمال دوبي بونوة ، مقال نفسه ، ص 54

² القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، ج ر عدد 86 ، لسنة 1992 المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2015 ، ج ر ، عدد 03 لسنة 2016

³ خولة عواد ، مقال سابق ، ص 777

⁴ جميلة فسيح،(حماية الأراضي الفلاحية في قانون التهيئة العمرانية والتعمير) مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، المجلد 08، عدد 01، ماي 2022، ص 424

⁵ اسماعين شامة ، مرجع سابق، ص 189.

⁶ سميحة حنان خوادجية ، مقال سابق ، ص 116

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

غير أن هناك استثناء يتعلق بالبنائيات الموجهة لاحتضان منشآت التجهيز المدرجة ضمن إطار الاستثمار الفلاحي تتعدى الضوابط والمواصفات السابق ذكرها ويتم الترخيص بإقامتها بناء على قرار صادر من وزير الفلاحة بعد اقتراح من لجنة وزارية مشتركة خاصة الذي يحدد تشكيلتها و سيرها مقرر يصدره وزير الفلاحة¹.

* **المواصفات المطبقة على البناءات المعدة للسكن** : نميز هنا بين 3 حالات :

❖ **الحالة الأولى:** إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة أقل من 05 هكتارات تحدد مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مئتين وخمسين 250/01 من المساحة الاجمالية²، أي يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية المعدة لتشييد البناء فوقها 250/01 من مساحة الملكية ككل³.

❖ **الحالة الثانية:** إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين 05 و 10 هكتارات ، يضاف 20 متر مربع للمساحة المخصصة للبناء لكل هكتار إضافي⁴.

❖ **الحالة الثالثة :** بالنسبة للبنائيات في الأماكن الضعيفة والتي تتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية فإن مساحة البناء يجب أن لا تتجاوز 10/01 من مساحة الملكية التي تكون أقل من 1000 م²، وإذا تجاوز هذا الحد تضاف 20 م² لكل 1000 م².⁵

إذا لم يكن هناك ضغوطات طبوغرافية بالأرض فلا تتجاوز مساحة الأرض المشيدة فوقها البناء 100/1 مع إضافة 20 م² لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة 1000 م².⁶

ب - الشروط المتعلقة بطالب رخصة البناء :

يجب أن تتوفر في طالب رخصة البناء الصفة التي تخول له ذلك، وهو ما نصت عليه المادة 02/35⁷ من قانون التوجيه العقاري على أنه : " لا تسلم رخصة البناء الى للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية " ، و انطلاقا من هذا فإن رخصة البناء واجبة الطلب لكل عملية بناء سواء من طرف المالك أو موكله أو

¹ خولة عواد ، مقال سابق ، ص778.

² سماعيل سامة، مرجع سابق ، ص 189

³ عبد الهادي درار، مقال سابق ، ص 52

⁴ سماعيل شامة، مرجع سابق، ص189

⁵ سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص141

⁶ سميحة حنان خوادجية ، مقال سابق ، ص 141

⁷ أنظر المادة 02/35 من قانون التوجيه العقاري ، السابق الذكر

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو
البنائة¹.

هذا ما سنحاول طرحه من خلال ما يلي :

* المالك :بالرجوع إلى نص المادة 50² من القانون 29/90 فإن: " حق البناء مرتبط بملكية
الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال
الأرض .

ولقد اشترط المشرع تقديم نسخة من عقد الملكية مرفقا بملف رخصة البناء حيث يرتبط أصلا
حق البناء بحق الملكية الممارس على الأراضي .

غير أنه هناك استثناء على هذه القاعدة فيمكن للمستفيد من المساعدة المقدمة من طرف
الدولة لبناء سكن ريفي أن يقدم مقرر الاستفادة فقط³.

الوكيل : وذلك من خلال تقديم عقد توكيل معد وفقا لأحكام القانون المدني وقد نصت على
ذلك المادة 42⁴ من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و لم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة
ف طالما أن النص عام يجوز ان تكون وكالة عادة أو خاصة⁵.

الحائز :نصت المادة 39⁶ من القانون 25/90 يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة
823 من الأمر 58/75 يمارس في أراضي الملكية الخاصة ، التي تحرر عقودها ملكية
مستمرة وغير منقطعة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي سمي شهادة
الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والاشهار العقاري ، وبالتالي فهذه المادة تسمح للحائز
بالمطالبة برخصة البناء في الأراضي الفلاحية⁷.

¹ أنظر المادة 42 من القانون 19/15 السابق الذكر

² أنظر المادة 50 من القانون 29/90، السابق الذكر

³ أنظر خولة عواد ، مقال سابق، ص 779.

⁴ المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر

⁵ محمد لمين سلخ ، مقال سابق ، ص 857

⁶ المادة 39 من القانون 25/90 السابق الذكر

⁷ رايح بن معمر ،(قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الاراضي الفلاحية) مرجع سابق ، ص 78

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

* **المستأجر** : يجوز لمستأجر الأرض الفلاحية أن يتقدم أمام الإدارة المختصة بطلب رخصة البناء ولكن بشرط حصوله على ترخيص قانوني من المؤجر مالك الأرض المؤجرة¹.

* **صاحب حق الامتياز** : تنص المادة 23² من القانون رقم 03/10 على أنه يجب القيام بتسيير و استغلال الأراضي الفلاحية والأماك السطحية الملحقة بها الممنوحة بامتيازها بصفة منتظمة وداعمة ومطابقة " وبذلك فإن هذا القانون أجاز لصاحب حق الامتياز البناء فوق الأراضي الفلاحية محل العقد بما يتناسب و طبيعتها ويضمن الاستغلال أمثل لها³.

الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية : وفقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأماك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية فإنه تمنح الأراضي الفلاحية عن طريق التخصيص للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و العلمي والتكنولوجي والتقني قصد انشاء مشاريع فلاحية⁴.

المستفيد من حق الإنتفاع : يحق لصاحب حق الانتفاع البناء على الأرض الفلاحية ضمن الشروط المحددة قانونا و تنظيما مع مراعاة طبيعة الأرض الفلاحية أو الغرض من البناء، غير أن رخصة البناء لا يتم إصدارها باسم صاحب حق الانتفاع بل تستصدر باسم المستثمرة الفلاحية لتمتعها بالشخصية المعنوية⁵.

ثانيا : اجراءات الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية

تخضع إجراءات الحصول على رخصة البناء في الاراضي الفلاحية إلى الأحكام القانونية المتعلقة بالتعمير وحق البناء وتتمثل هذه الإجراءات في ما يلي :

01- **تقديم طلب رخصة البناء** : يرفق طلب رخصة البناء حسب المادة 43⁶ من المرسوم

التنفيذي 19/15 بالملفات الآتية :

أ - الملف الإداري يحتوي على :

¹ خولة عواد ، مقال سابق، ص779.

² المادة 23 من القانون رقم 03/10 السابق الذكر

³ خولة عواد ، مقال سابق، ص779.

⁴ محمد لمين سلخ ، مقال سابق، ص858

⁵ محمد لمين سلخ ، مقال سابق، ص858

⁶ المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25يناير2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج

، ج ر ، عدد07 لسنة 2015

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر .

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية و المزرعة .

- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام ، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة¹ .

ب-الملف المتعلق بالهندسة المعمارية : ويحتوي على :

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع، يشمل مخطط الكتلة على سلم 200/01 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² ، أو على سلم 500/01 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 5000 م² ، وعلى سلم 1000/01 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م² و يجب أن يحتوى المخطط على البيانات المتعلقة بالقطعة الأرضية² .

- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/01 بالنسبة للبنىات التي نقل مساحة مشتملاتها عن 300م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م² و 600م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات .

-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك .

- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الإقتضاء³ .

ج - الملف التقني : ويحتوى على :

- باستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية ، يجب إرفاق المذكرة بالمرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية :

- عدد العمال ، و طاقة استقبال كل محل .

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة .

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة .

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية تقرير وبقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية .

¹ أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15

² أنظر خولة عواد ، مقال سابق ، ص 781 .

³ أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

- يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في اطار عقد إدارة المشروع¹.

- يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة في 03 نسخ بالنسبة للسكنات الفردية و 08 نسخ بالنسبة للمشاريع التي تحتاج الى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض ، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس الإيداع بعد التحقق من الوثائق الضرورية و مطابقتها للملف المطلوب².

2- دراسة طلب رخصة البناء والبت فيه :

يتم دراسة طلب رخصة البناء من طرف كل من:

أ- **من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي** : بالرجوع إلى نص المادة 61³ من قانون 29/90 فإن طلب رخصة البناء يودع بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى ، وبذلك و حسب نص 65⁴ من 29/90 فإن رخصة البناء تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي و يوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة .
- ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي .

بعد ذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من الملف الى مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة من خلال ممثليها على مستوى الشباك الوحيد في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، هذه الاخيرة التي تقوم بالرد خلال 08 أيام من تاريخ إسلام الطلب وفي حالة الرد معتبر موافقة⁵.

¹ أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15

² خولة عواد ، مقال سابق ، ص 782 .

³ المادة 61 من القانون 29/90 السابق الذكر .

⁴ المادة 65 من القانون 29/90

⁵ خولة عواد ،مقال سابق ، ص 782

ب - من طرف رئيس المجلس الشعبي الولائي :

تسلم رخصة البناء من طرف الوالي في حالة :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية .
- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية .
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44.45.46.48.49 أعلاه التي يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه¹.

ج - من طرف الوزير المكلف بالعمران :

تسلم رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية " بعد الانتهاء من دراسة الطلب يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات بتبليغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب بصفة الزامية خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب².

تجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد فإنه وبالرجوع إلى المادة 48³ من القانون 29/90 فإنه تنحصر حقوق البناء في هذه الأراضي في البناءات الضرورية ، الاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن تتدرج في مخطط شغل الأراضي.

أما في حالة غياب مخطط شغل الأراضي فإنه وبعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة يتم الترخيص :

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي .
 - البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية واللائمة للتجهيزات الجماعية.
 - التعديلات في البنايات الموجودة
- والجدير بالذكر أنه و حسب نص المادة 79 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها. يعاقب بغرامة من 50 ألف دينار إلى مائة ألف دينار على كل من

¹ أنظر المادة 66 من القانون 29/90 السابق الذكر .

² خولة عواد ،مقال سابق، ص 784.

³ أنظر المادة 48 من القانون 29/90 السابق الذكر .

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء ، وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر الى سنة وتضاعف الغرامة¹.

الفرع الثاني : رخصة التجزئة :

إن المشرع الجزائري لم ينص على ضرورة استصدار رخصة التجزئة في الأراضي الفلاحية على عكس الأراضي العمرانية ، بل نص على ضرورة مراعاة المساحات المرجعية لتجزئة هاته الأراضي وذلك لتفادي ظاهرة تفتيت الأراضي الفلاحية أثناء عملية التقسيم ، حيث أخضع تجزئة الأراضي الفلاحية إلى ضوابط وإجراءات محددة قانونا. وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال ما يلي:

أولا - مفهوم رخصة التجزئة نذكر أولا مفهوم رخصة التجزئة ومن ثم نتطرق إلى أهم خصائصها:

1 تعريف رخصة التجزئة : لم يعرف قانون التعمير رخصة التجزئة بل عرف عملية التجزئة ذاتها من خلال المادة 57 من القانون رقم 25/90 والمادة 07 في المرسوم التنفيذي له 19/15².

من خلال قراءة المادة 07³ من المرسوم التنفيذي 19/15 نجدها تبين لنا بوضوح أن رخصة التجزئة هدفها من حيث التسليم للمستفيد تتمثل في البناء⁴.

و بذلك يمكن تقديم مجموعة من التعاريف الفقهية المتمثلة في :

-عرف الفقه رخصة التجزئة بأنها عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع الملكية عقارية من أجل البناء عليها⁵.

¹ المادة 79 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، ج ر ، عدد 44 لسنة 2008

² غنية سطوطح ،(رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية) مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ،مخبر

المؤسسات الدستورية والنظم السياسية ، العدد 03، سبتمبر 2017 ، ص 274

³أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر .

⁴ جمال دوبي بونوة ،مقال سابق ، ص 61

⁵ محمد بلفضل ،(أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري) مجلة القانون العقاري والبيئة ، المجلد 08 ، العدد 14 ،

2020، ص 47

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

عرفها الاستاذ عزري الزين بأنها قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية¹.

من خلال هذه التعريفات تبين أن رخصة التجزئة تمنح بطلب من المالك من أجل تجزئة أرض وهو ما جاء في نص المادة 257² من القانون 29/90 التي اشترطت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها .

2- خصائص رخصة التجزئة:

من خلال التعاريف السابقة لرخصة التجزئة نستنتج مجموعة من الخصائص التي تتمتع بها المتمثلة في :

- عبارة عن قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة .
- رخصة التجزئة تعتبر من القرارات الفردية القبلية في مجال العمران حيث تصدر قبل عملية البناء³.
- يشترط تقديم رخصة التجزئة في أية عملية تجزئة للعقار .
- لا يمكن تقديم رخصة التجزئة إلا من طرف المالك أو موكله .
- لا بد أن يكون طالب رخصة التجزئة مالك للعقار المراد تجزئته .
- رخصة التجزئة من المواضيع المتعلقة بالنظام العام يمكن للقاضي أن يشير بها من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل التقاضي .
- رخصة التجزئة تنتج آثار قانونية بموجبها يتمتع المستفيد بالحق في تقسيم ملكية العقارية⁴.

ثانيا : اجراءات الحصول على رخصة التجزئة

للحصول على رخصة التجزئة لا بد من اتباع مجموع من الشروط والإجراءات كالتالي :

¹ جمال دوبي بونوة ،مقال سابق ، ص 61

² أنظر المادة 57 من القانون 29/90، السابق الذكر

³ جمال دوبي بونوة ،مقال سابق ، ص 62

⁴ أنظر جمال دوبي بونوة ،مقال سابق ، ص 63

1- الشروط المتبعة للحصول على رخصة التبرئة :

بالرجوع إلى نص المادة 108¹ من القانون 19/15 فإن رخصة التجزئة لا بد أن تكون بطلب من :

أ- **المالك :** وهو صاحب القطعة الأرضية المراد تجزئتها الذي يدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك شخص معنوياً . ويمكن أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة صاحب ملكية خاصة أو صاحب ملكية وطنية أو صاحب ملك وقفي² .

ب- **الموكل :** يحق لموكل المالك طلب رخصة التجزئة وذلك من خلال تقديم توكيل موقع من طرف المالك أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان الموكل شخصاً معنوياً³ . وحسب المادة المذكورة فإن الوثائق التي ينبغي على صاحب الملكية إيداعها لتبرير صفته هي إما نسخة من عقد الملكية أو وكالة طبقاً للقانون المدني وذلك على سبيل الخيار بينهما إلا أنه من الناحية العملية فإن عقد الوكالة يبين المركز القانوني للنائب في إيداع الطلب ولا يغني عن عقد الملكية⁴ .

كما تجدر الإشارة إلى أن صاحب التجزئة قد يكون الجائر طبقاً لقانون التوجيه العقاري والمستأجر طبقاً لقانون الأملاك الوطنية.

2- الإجراءات المتبعة للحصول على رخصة التجزئة :

حتى يستفيد مالك الأرض من رخصة التجزئة لا بد من اتباع إجراءات حددها قانونا التعمير والتي تعتبر من النظام العام ، يترتب على إغفالها تعريض قرار الرخصة إلى الإلغاء⁵ ، و تمر هذه المرحلة بمرحلتين المرحلة السابقة لقرار منح الرخصة وأخرى لاحقة لقرار المنح .

أ- **المرحلة السابقة لقرار منح رخصة التجزئة :** تتمثل هذه المرحلة في إيداع الطلب أولاً و من ثم التحقيق فيه من قبل الجهات المختصة.

-العمليات المعنية

¹ أنظر المادة 08 من القانون 19/15 ، السابق الذكر.

² غنية سطوطح، مقال سابق ، ص276

³ أنظر المادة 08 من القانون 19/15 السابق الذكر

⁴ جمال دوبي بونوة ،مقال سابق ، ص 27

⁵ غنية سطوطح، مقال سابق ، ص 283

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

- مرحلة ايداع الطلب : إن كل معاملة عقارية تتمثل في نقل ملكية الأراضي الفلاحية سواء كان ذلك بمقابل أو بدون مقابل، إذ تدخل في هذا الإطار عمليات قسمة التركة¹. فإذا كان هدف التصرف يندرج ضمن أعمال إدارة العقار من خلال تأجيله بمساحة تقل عن المساحة المرجعية المسموح بها تنظيمياً يكون طلب الترخيص بالتجزئة وجوبي هذا عن التأجير، أما عن التصرف الذي يهدف إلى نقل ملكية الأرض الفلاحية وبمساحة² تقل عن المساحة المرجعية المحددة فهنا لا بد على السلطات الإدارية الاعتراض على هذه المعاملة لخرقها شرطاً هاماً يمس بعدم قابلية الأرض للتقسيم ، وبالنسبة للقسم الناتجة عن انتقال الملكية عن طريق الوفاة أو تلك الناتجة عن قسمة الأرض الفلاحية المملوكة على الشيوخ فالعبرة تكون بعدم المساس بالمساحة المرجعية الدنيا مقارنة بأصغر حصة ناجمة عن هاتين الحالتين³.

| المناطق | نوع الأراضي | الصيغ | نظام المزروعات | المساحة المرجعية بالهكتار |
|---|-------------|-------|-------------------------------|---------------------------|
| أ + الأراضي المسقية في المناطق الأخرى أ.ب.ج.د.و.م | مسقية | 1 | خضر | 1.5 |
| | | 2 | خضر وزراعة أشجار | 4 |
| | | 3 | زراعة أشجار | 7 |
| ب | غير مسقية | 1 | خضر / زراعات كبرى | 8 |
| | | 2 | زراعات كبرى / أعلاف | 7 |
| | | 3 | زراعات صناعية / زراعات كبرى | 10 |
| ج | غير مسقية | 1 | زراعات كبرى / أعلاف بقول جافة | 20 |
| د | غير مسقية | 1 | زراعات كبرى / أعلاف بور | 18 |
| و | مسقية | 1 | زراعات كبرى | 3 |
| م | غير مسقية | 2 | زراعات النخيل المكثفة | 1 |
| | | 3 | زراعات النخيل / زراعات كبرى | 3.5 |
| م | غير مسقية | | زراعات كبرى / أعلاف | 10 |
| | | | زراعات الأشجار غير المسقية | 11 |

المصدر: المرسوم التنفيذي 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁴.

¹ سماعين شامة، مرجع سابق ، ص 205

² رابح بن معمر ،قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مرجع سابق، ص 56

³ رابح بن معمر ،قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مرجع نفسه، ص 56

⁴ أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج

ر ، عدد 84 ، لسنة 1997.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

بالإضافة الى ذلك المادة 05 و 06¹ على التوالي التي حددت حالات أخرى لا تتم أن فيها أي عملية تحويل عقار فلاحي إذا :

- انصبت التجزئة على عقار فلاحي خاضع للقانون الخاص أو مستثمرة فلاحية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة ، والتي مساحتها تقل عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحددة في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 .

أنشأت التجزئة ملكية تابعة للقانون الخاص أو مستثمرة فلاحية تابعة للأمالك الخاصة نقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية المحدودة في المادة 02².

يتم تقديم ملف الحصول على رخصة التجزئة من طرف الموثق المكلف من قبل طرفي العقد الذي بموجبه أبرم التصرف ، حيث يكون ملتزما بافراغه في سند رسمي بالإضافة إلى مسؤوليته في تقديم ملف الطلب إلى المصالح الفلاحية المختصة إقليميا ، عن طريق إرسال موسى عليه طلبا يتضمن المعلومات التالية³:

-حالة طلب الرخصة .

- تحديد العقار موضوع العقار المزمع تنفيذه، وذلك بذكر مساحته ، موقعه .

- مخطط يحدد القطعة الأرضية ، وكذا تحديد عدد القطع المزمع إنشاؤها.

- عدد القطع المزمع إنشاؤها ومساحة كل واحد منها .

- طبيعة ونوع النشاط الممارس (خضر حبوب ٠٠ الخ)

- تعريف هوية المالك .

- طبيعة سند الملكية.

- سبب تقسيم التجزئة (قسمة تركة، خروج من الشيوخ ،بيع .. الخ)⁴.

***مرحلة التحقيق في طلب الرخصة** : يتم فتح التحقيق من خلال التأكد من احترام المساحات المرجعية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد الشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال نص المادة 03 التي تتضمن جدولاً يبين المساحات

¹ راجع المادة 05،06 من نفس المرسوم التنفيذي 97-490

² راجع المادة 05،06 من نفس المرسوم

³ عبد الهادي درار ، مقال سابق ، ص42

⁴ سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص 189

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

المرجعية لتقسيم الأراضي الفلاحية، وأساس التقسيم يتمثل في : المنطقة وإمكانية الزراعة الممارسة¹.

أما فيما يخص الأراضي الفلاحية التي أنشأت علي المستثمرات الفلاحية الجماعية التابعة للأموال الوطنية ، يجب مراعاة الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستمرة وهذا ما أكدته المادة 23² من القانون 16/08 و التي نصت على : " يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات فلاحية ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي تحدد عن طريق التنظيم

ب - المرحلة اللاحقة لقرار منح رخصة التجزئة : تتمثل هذه المرحلة في الرد على طلب الترخيص ومن ثم إشهاره .

*مرحلة الرد على طلب الترخيص : يكون رد الإدارة على الطلب في نطاق أحد الإحتمالين:

- الاحتمال الأول:

- ان قبول طلب الترخيص بالتجزئة يكون نتيجة منطقية لاستيفاء هذا الطلب للشروط القانونية المطلوبة في تجزئة الأراضي الفلاحية ويكون ذلك من خلال رد صريح من طرف مدير المصالح الفلاحية بالولاية في أجل لا يتعدى أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب ، و في حالة سكوت الإدارة و عدم ردها عن هذا المطلب فيعتبر ذلك بمثابة قبول طلب الترخيص ، وعلى إثر ذلك يتعين على الموثق إتمام إجراءات هذه المعاملة .³

-الاحتمال الثاني :

في هذه الحالة يكون رفض الادارة بسبب عدم احترام الأحكام المشار إليها سابقا، حيث يكون الرفض في شكل قرار إداري . و يكون هذا القرار قابلا للطعن أمام القضاء المختص⁴.

¹ عبد الهادي درار ، مقال سابق ، ص 43

² المادة 23 من القانون 16/08 السابق الذكر

³ رابح بن معمر ، قواعد واليات التهيئة العمرانية في الأراضي الفلاحية ، مرجع سابق ، ص 58

⁴ عبد الهادي درار ، مقال سابق ، ص 44

- إشهار قرار التجزئة :

- تخضع رخصة التجزئة بهدف إعلام الغير بها وبآثارها الى اجراءات شهر نص عليها القانون ، فتكون محل اشهار إداري كما تكون محل اشهار على مستوى المحافظة العقارية¹. ينشر القرار المتضمن منح رخصة التجزئة بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي تقع الأرض المجزأة في دائرة اختصاصه ويوضع تحت تصرف الجمهور ليكون بذلك الحق لكل متضرر منه اللجوء إلى القضاء والمطالبة بإلغائه².

-و تشهر رخصة التجزئة مرفقة بدفتر الشروط في المحافظة العقارية بعد افراغها في عقد رسمي يسمى عقد إيداع رخصة التجزئة³.

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه يترتب على إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة عقوبة مقرررة ومنصوص عليها قانونا إذ أنه وبالرجوع لنص المادة 74 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها نجد العقوبة تتمثل في غرامة مالية من 100000 دج الى 1000000 دج و يعاقب بالحبس من 06 أشهر إلى سنتين ، وفي حالة العود تضاعف العقوبة⁴.

* ويعاقب بغرامة من 100.000 دج الى 1000.000 دج من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة ، وفي حالة العود تضاعف العقوبة⁵.

المطلب الثاني: الشهادات الإدارية :

تعتبر الشهادات الإدارية هي الشهادات التي تمنح لطالبيها سواء قبل إنجاز البناءات من أجل معرفة الارتفاقات المتعلقة بالأرض وكذا حقوقهم وهو ما تتمثل في شهادة التعمير و بعد انجاز البناءات وذلك من أجل مطابقة البناءات الرخصة الممنوحة والمتمثلة أساسا في شهادة المطابقة .

وعليه سيتم تناول هذا المطلب من خلال الفروع التالية :

¹ غنية سطوطح ، مقال سابق، ص 289

² دهلوك زوييدة ، (ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15)، مجلة

تشريعات التعمير والبناء ، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 229

³ غنية سطوطح ، مقال سابق ، ص 290

⁴ المادة 74 من القانون 15/08 السابق الذكر.

⁵ المادة 75 من القانون 15/08

الفرع الأول : شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وثيقة مهمة وضرورية قبل مباشرة اعمال البناء غير انها لا تقوم مقام رخصة البناء ، فشهادة التعمير هي اداة إعلام ورقابة يتم بموجبها تعيين الحقوق والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية بالبناء :

أولا : مفهوم شهادة التعمير :

سيتم تعريف شهادة التعمير وكذا ذكر اهم خصائصها :

1- تعريفها : نصت المادة¹ 2 من القانون رقم 15-19 على انه وفي اطار احكام المادة 51² من القانون 90-29 فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم ببناء على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الارضية المعنية .

وانطلاقا من هذا فإن شهادة التعمير تسام ببناء على طلب الشخص المعني من خلال تطبيقه لمجموعة من الشروط والاجراءات المطلوبة.

وتعرف أيضا بأنها أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير لبيان حقوقهم في البناء ، وقد تم النص عليها تفاديا لرفض تسليم الرخص المتعلقة بالبناء حين تقديم الطلب³.

شهادة التعمير تسلم ببناء على التماس أي شخص يودع طلبه برفقة ملف تقني يحدد العنوان والمساحة إن وجدت ، ومخطط الأرض إلى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع⁴.

وبالتالي يتضح لنا شهادة التعمير *certificat d'urbanisme* هي عبارة عن وثيقة يطلبها الشخص المعني قبل الشروع في البناء ، وذلك حتى يعرف حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء عليها ، تمنح ببناء على طلب كل ذي مصلحة ، تحدد وتبين فيها أيضا الطرقات والمنشآت الأساسية المنجزة أو المزمع إنجازها وهذا لإحاطة

¹ المادة 02 من القانون 15-19 السابق الذكر .

² أنظر المادة 51 من القانون 90-29، السابق الذكر

³ أحمد عميري ، (شهادة التعمير ودرها في حماية النظام العام العمراني) ، مجلة التعمير والبناء ، العدد الأول ، مارس

2017 ، ص 128

⁴ رايح بن معمر ، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مرجع سابق ، ص 95

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

الجمهور علما بتوقعات نزع الملكية وبالإرتفاقات الإدارية ، وتبين مدى قابلية الأرض للبناء¹

2- خصائص شهادة التعمير :

تعتبر شهادة التعمير ذو أهمية بالغة ، وذلك نظرا للخصائص التي تحتوي عليها إذ تكمن أهميتها في أنها بمثابة وسيلة إعلام بأحكام وقواعد التعمير المتعلقة بالقطعة الأرضية محل البناء ، كما أنها تعتبر وسيلة قانونية تمارس بها الإدارة اختصاصاتها الضبطية في مجال التهيئة و التعمير².

من أهم خصائصها التي تتمتع بها نجد :

أنها تعتبر وثيقة إدارية صادرة عن شخص من أشخاص القانون العام . تسلم بناء على طلب من الشخص المعني³.

عبارة عن وسيلة ضبط إداري تمارس بها الإدارة الرقابة على التوسع العمراني .
عبارة عن بطاقة معلومات تبين كافة الإرتفاقات المتعلقة بالقطعة الأرضية المراد تشييد البناء عليها⁴.

ثانيا : إجراءات الحصول على شهادة التعمير :

لقد وضع المشرع الجزائري عدة شروط وإجراءات لمنح شهادة التعمير وهذا من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 وبالضبط في المواد من 03 إلى 06 منه.

1- شروط الحصول على شهادة التعمير : نصت المادة 03⁵ من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه : يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني .

يقصد بذلك أنه لطلب شهادة التعمير لابد أن يتقدم مالك القطعة الأرضية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي إلى الهيئات المعنية للحصول عليها قبل عملية التعمير أو البناء .
كما يحق للموكل أن يطالب شهادة التعمير أو كل شخص معني قد يكون الحائز للقطعة أو المستفيد من عقد الامتياز أو أي شخص آخر معني بالأمر .

2 - الإجراءات المتبعة للحصول على شهادة التعمير :

¹ أحمد عميري ، مقال سابق ، ص 130

² أنظر : أحمد عميري ، مقال نفسه ، ص 131-132

³ رابح بن معمر ، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مرجع سابق ، ص 95

⁴ أحمد عميري ، مقال سابق ، ص 130

⁵ المادة 03 المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر .

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي :

أ -تقديم الطلب والتحقيق فيه : يخضع طلب شهادة التعمير لإجراءات معنية وعند استيفاء هذه الإجراءات يتم التحقيق في الطلب من طرف الجهة المختصة .

* تقديم طلب شهادة التعمير : بالرجوع إلى نص المادة 03¹ فقرة 02 من القانون 15-19 نجد أنه على طالب شهادة التعمير أن يقدم طلب يتضمن المعلومات التالية :

-طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب .

- اسم مالك الأرض.

- تصميمًا حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الأرضية .

- تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في المحيط الفلاحي.

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر

المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته .

* التحقيق في طلب شهادة التعمير : بالرجوع إلى الفقرة 04 من المادة 03 من المرسوم

التنفيذي رقم 15-19 نجدها تنص : "...يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتماد على أحكام أداة التعمير المعمول بها .

أما في الفقرة 05 من نفس المادة جاء فيها " يمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية

لاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم

الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية وبالتالي فإن هذه الشهادة تسلم بعد

التحقيق من الطلب ودراسته² .

ب - تسلم شهادة التعمير :

تسلم شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف الوالي كالتالي : *

شهادة التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي : بالرجوع إلى الفقرة 06³

من المادة 03 من قانون التعمير رقم 15-19 نجدها تنص على مايلي : " تسلم شهادة

التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي .." وتبلغ خلال 15يوم لتاريخ إيداع الطلب

¹ أنظر: المادة 03 فقرة 02 من نفس المرسوم .

² أنظر: المادة 03 فقرة 04 و 05 من نفس المرسوم

³ أنظر: المادة 03 فقرة 06 من نفس المرسوم

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

، ويمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية¹ .

* **شهادة التعمير من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير** : في حالة كان رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية وذلك إذا انعدام مخطط شغل الأراضي حيث يرسل طلب شهادة التعمير على أربع نسخ إلى المصلحة المكلفة بالتعمير بالولاية ، هذه الأخيرة التي تقوم بدراسته ثم ترسله على أربع نسخ إلى الوالي أو الوزير المكلف بالعمران الذي يصدر القرار المتعلق بشهادة التعمير من أجل شهرين² .

وسواء كان الاختصاص من طرف المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير يجب ان تبلغ للمعني خلال مدة شهرين³ .

الفرع الثاني : شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة قانونية تمارس من خلالها الجهات الادارية المختصة الرقابة البعدية في مجال التعمير وذلك من اجل التأكد من مدى احترام المستفيد من رخصة البناء للمواصفات والتصاميم المصادق عليها وكذا النماذج والأحكام التي تضمنتها رخصة البناء ولا تمنح هذه الشهادة الا بعد التأكد من مطابقتها للأحكام الموجودة وذلك بعد معاينة اللجنة المؤهلة قانونا للبناء .

اولا مفهوم شهادة المطابقة

سنحدد مفهوم شهادة المطابقة من خلال تعريفها وذكر خصائصها :

1- تعريف شهادة المطابقة :

لم يعرف المشرع شهادة المطابقة بل اشار الى الغرض منها وذلك من خلال النص عليها في مادة 63⁴ من القانون 19/15 والتي نصت على انه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة

¹ أحمد عميري ، مقال نفسه ، ص 134

² رابح بن معمر ، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مرجع سابق ، ص 97

³ رابح بن معمر ، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مرجع نفسه ، ص 98

⁴ المادة 63 من القانون 19/15 السابق الذكر.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء ويعد هذا المضمون مطابقا لما جاء به المادة 175¹ من القانون 29/90 .

وبالرجوع الى نص المادة 207² من القانون 08 فإنه يعد الزاميا اتمام اشغال انجاز اي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها وبغرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل إتخاذ الاجراءات اللازمة لهذا الغرض "

وانطلاقا من هذا الطرح فان شهادة المطابقة تعد الزامية لكل عمل منجز فبمجرد تمام الأشغال لابد من إستخراج شهادة مطابقة لرخصة البناء الممنوحة .

ومن هذا فان شهادة المطابقة تعرف بأنها الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تنتج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها ، وتشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية ، وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الادارية والتقنية اللازمة³ .

2- خصائص شهادة المطابقة :

تتميز شهادة المطابقة بعدة خصائص ونذكر منها :

- وثيقة إدارية وذلك حسب الجهة الادارية المصدرة لها المحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصاته⁴ .
- هي اجراء الزامي حيث فرض القانون على كل مستصدر لرخصة البناء استخراج شهادة المطابقة عند انتهاء عملية البناء والا تقرر معاقبته بغرامة مالية وكذا هدم البناءات إن استلزم الأمر ذلك .
- كونها تعتبر رقابة لاحقة لعملية البناء فهي ذات طابع وقائي حيث تمارس الرقابة على عمليات البناء تفاديا لوقوع الكوارث .
- قرار اداري قابل للطعن فيه اذ يصدر من جهة ادارية محددة يحق للمتضرر من القرار رفع دعوى الطعن فيه لدى القضاء الاداري والقضاء العادي .

¹ راجع : المادة 75 من القانون 29/90 السابق الذكر .

² المادة 07 من القانون 15/08 ، السابق الذكر .

³ سعاد ميمونة (شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني) مجلة التعمير والبناء ، المجلد 04 ، العدد 02 ، جوان

2020، ص 52

⁴ سعاد ميمونة ، مقال نفسه ، ص54

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

- شهادة المطابقة مقيدة لمدة محددة في القانون وهي 30 يوم تحسب ابتداء من تاريخ طلب الشهادة .

ثانيا : اجراءات الحصول على شهادة المطابقة .

قبل التطرق الى الإجراءات المتتبعة لابد من معرفة الشخص المسؤول على المطالبة بشهادة المطابقة اذ يقتضي الامر عند الإنتهاء من الاشغال المرخص لها بموجب رخصة البناء طلب شهادة المطابقة من طرف المستفيد او حلول الادارة محله في حالة عدم مبادرته بذلك لتقوم الجهات المختصة بدراسة المطابقة الاشغال المنجزة مع رخصة البناء ثم الفصل في ذلك طبقا لأحكام القانون المنظم لهذه الشهادة ، وتتمثل اجراءات الحصول على شهادة المطابقة على ما يلي:

1- طلب الحصول على شهادة المطابقة :

ويتضمن طلب شهادة المطابقة الملف الواجب إرفاقه بالطلب وهو :

- نسخة من عقد الملكية او نسخة من الحيازة¹ .
 - نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الارض او النيابة .
 - مخطط الكتلة للبناءية .
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الارض
 - مناظر فوتوغرافية للوجهات والمساحات
 - المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت² .
- أ- كيفية اجراء المطابقة بالشهادة :**

يتخذ اجراء المطابقة في حالتين :

- **حالة تصريح بانتهاء الاشغال :**

- عندما ينتهي صاحب رخصة البناء من البناء المراد انشاءه يقوم بإيداع تصريح خلال 30 يوم من اتمام البناء على نسختين في مقر المجلس الشعبي البلدي على ان يبين في التصريح انتهاء الاشغال ويسلم له مقابل ذلك وصل بإيداع التصريح تم يحول نسخة من التصريح المودع الى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية³ .

¹ سعاد ميمونة ، مقال نفسه ، ص 62

² أنظر :سعاد ميمونة ، مقال نفسه ، ص 62

³ رابح بن معمر ، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مرجع سابق ، ص 100

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي

- تنشأ لجنة مراقبة المطابقة على مستوى كل بلدية لتتكفل بمهام اجراءات التحقيق المطابقة على جميع البنايات والمنشآت التي انتهت بها اشغال البناء المرخص بها على مستوى اقليم البلدية التابعة لاختصاصها .

- بعد ذلك تقوم اللجنة لزيارة البنايات موضوع طلب المطابقة في اليوم المحدد لها بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا¹.

02- حالة عدم التصريح بانتهاء الاشغال :

- في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الاشغال تجري عملية مطابقة الاشغال وجوبا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي فقد يسلم رخصة البناء لطالباها تحدد له اجال لا تمام الاشغال حسب نوعية كل بناء من البنايات .

- وهنا يقع التزام قانوني على السلطات الادارية وهذا راجع الى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات ضبط اداري بناء بها عمل رقابي مستمر يسبق اعمال البناء المرغوب فيها².

- تتم هذه العملية عن طريق إرسال رئيس المجلس الشعبي البلدي إشهارا بالمرور الى المعني بعملية المطابقة يخطر فيه بتاريخ انتقال اللجنة لمراقبة البناء قبل 08 أيام من الانتقال ، وبحلول الاجل تنتقل اللجنة الى المكان وتشرع في المعاينة وهنا يتوصلوا الى رأي إما بمنح الموافقة لتحقيق³ المطابقة أو عدم تسليم شهادة المطابقة وذلك في حالة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عليها ، فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخطار المخالف بعدم إمكانية تسلمه للشهادة المطابقة إلا إذا أعاد مطابقة أشغال بنائه وفقا للتصاميم المصادق عليها ، مع منحه أجل 03 أشهر للقيام بذلك .

- هنا إذا استجاب للتعليمات تقوم اللجنة بزيارة المكان لرفع المخالفات السابقة ، أما في حالة عدم تماثله للتعليمات فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يرفض تسليم شهادة المطابقة⁴

¹ كريمة خنوسي،(شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران والمحافظة على نسيجه الحضري) مجلة العلوم الانسانية ، المجلد

30، العدد05،ديسمبر 2019، ص 109

² سعاد ميمونة ، مقال سابق ، ص 63

³ راجع : كريمة خنوسي ، مقال سابق ، ص 111

⁴ راجع كريمة خنوسي ، مقال نفسه ، ص 111

2- تسليم شهادة المطابقة :

- بعد الانتهاء من دراسة طلب المطابقة والتحقيق فيه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن الحصول على شهادة المطابقة .

- ويؤول الاختصاص في منح شهادة المطابقة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيره حسب المادة¹68 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي تنص على أنه " تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه ، أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص اقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران " ، لكن بالرجوع الى المادة²75 من القانون 29/90 فإنه يؤول الاختصاص الى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي وهنا يظهر التناقض بين النصين³ .

- تجدر الإشارة الى أنه كل من لم يقدم شهادة المطابقة بعد اتمام الأشغال أو في حالة عدم مطابقتها لرخصة البناء الممنوحة فإنه وحسب المادة 88 من القانون 15/08 يعاقب بغرامة مالية من خمسين الف دج كل من يقوم بربط مؤقت أو نهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي ، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة ، كما نصت المادة 92 منه على أنه " يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار إلى خمسين ألف دينار كل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل⁴ الذي يحدده القانون .

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر

² المادة 75 من القانون 29/90 السابق الذكر

³ سعاد ميمونة ، مقال سابق ، ص 66

⁴ راجع : المواد 88 و 92 من القانون 15/08 السابق الذكر

خلاصة الفصل :

وضع المشرع الجزائري العديد من النصوص القانونية التي تعنى بتحويل وجهة العقار الفلاحي بطريقة مثلى تضمن بها إمكانية البناء، وذلك نظرا الى الحاجة الماسة لهذه المساحات، لهذا أولى المشرع أهمية كبيرة للموضوع وضبطه من مختلف جوانبه، إذ فرق بين البنايات التي تستلزم إلغاء تصنيف الاراضي الفلاحية وإدماجها في القطاع العمراني والمتمثلة أساسا في المشاريع العمومية وكذا السكنات التي تتجزها الدولة بناء على إجراءات سابقة وأخرى لاحقة لعملية البناء، وبين البنايات التي لا تستلزم إلغاء التصنيف والمتمثلة في السكن الريفي ومنشآت الاستغلال الفلاحي، ولتنظيم هذه العملية استحدثت مجموعة من الآليات والإجراءات السابقة على عملية البناء المتمثلة في الرخص والشهادات الادارية واعتبرها كأداة رقابية على العمليات التي تطرأ على العقار الفلاحي، وهذا كله لضمان استغلال أمثل للعقار الفلاحي ومحاربة التحويل العشوائي له.

الفتنة

يلعب العقار الفلاحي دورا هاما في تحقيق الأمن الغذائي للدولة ، وذلك بما يوفره من منتجات زراعية مختلفة تساعد في تحقيق الإكتفاء الذاتي في المجال الغذائي، ونظرا لهذا الدور فإن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة له ووضع مجموعة من النصوص القانونية لحمايته ومحاربة كل الإعتداءات التي تطرأ عليه، حيث عمل على وضع لجنة ولائية لتصنيف هذا العقار من الناحية التقنية، إذ عمد في تصنيفه على جانبيين سواء من الناحية التقنوة وعلك بالنظر الى نوعية التربة والمناخ أو من الناحية القانونية وذلك بالنظر إلى نوع الملك الذي ينتمي اليه .

كما عمل على وضع أجهزة من شأنها الرقابة على الأراضي الفلاحية ومنع البناءات التي تنجز عليها بصفة غير قانونية، كونها تؤدي الى تقلص في المساحات الفلاحية أوالزراعية وذلك نتيجة الزحف العمراني على مساحات شاسعة منها، إلا أن التطور الذي شهدته الجزائر في الأونة الأخيرة أثر بشكل سلبي على هذه الأراضي حيث لجأ معظم السكان إلى البناء على هذا النوع من الأراضي الأمر الذي جعل المشرع يسن مجموعة من النصوص القانونية لتنظيم عملية البناء والمتمثلة أساسا في التراخيص المسبقة لعملية البناء والشهادات اللاحقة لها، إذ أنه لا تتم هذه العملية إلا بموجب ترخيص سابق لها، وبناءا على هذه التراخيص والشهادات الإدارية يتم إلغاء تصنيف هذه الأراضي إذا كان نوع البناء يستلزم إلغاء التصنيف وإدماجها في القطاع العمراني.

وعلى هذا الأساس تم التوصل الى مجموعة من النتائج تتمثل في :

◀ أن المشرع الجزائري، وضع ترسانة من القوانين تعنى بالعقار الفلاحي إلا انها لم تكن كافية .

◀ ضعف الرقابة على العقار الفلاحي وحمايته من التحويل العشوائي .

◀ عدم تماشي القوانين بشكل متسارع مع التغيرات والمشاكل التي تواجه العقار الفلاحي.

◀ أن الزحف العمراني الذي عرفته الجزائر في الآونة الأخيرة أدى الى تقليص المساحات الشاسعة من الأراضي الفلاحية التي كانت تحضى بها الدولة ، الأمر الذي أدى بالمشرع الجزائري حضر البناء على عليها ، هذا الأخير الذي لا يتم إلا في حالة الضرورة القصوى ، وذلك بموجب اجراءات حددها حصرا .

الإقتراحات إنطلاقا من النتائج المستخلصة من هذا البحث فإننا نقترح مايلي .:

- ◀ زيادة الرقابة على العمليات التي تطرأ على العقار الفلاحي .
- ◀ ترتيب الجزاءات المؤطرة لمنع البناء على العقارات الفلاحية .
- ◀ -خلق أجهزة جديدة لزيادة الرقابة على الأراضي الفلاحية .
- ◀ وضع نصوص قانونية وتشريعية تنظم عملية التحويل .
- ◀ نظرا للاستغلال العشوائي للأراضي الفلاحية أصبحت عرضة للاندثار ، لذلك استوجب على المشرع الحث على استغلالها استغلالا أمثل وفق الطبيعة التي تنتمي ،والحث على محاربة كل الاعتداءات التي تطرأ عليها ،نظرا لكونها موردا مهما للتنمية الإقتصادية والاجتماعية .

المُلاحِق

الملحق الأول:

الملحق رقم: 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية تبسة
مديرية المصالح الفلاحيةقرار رقم 1877.أ.د.ج. مؤرخ في 05.08.2013
يتضمن إنشاء اللجنة الولائية المكلفة بتصنيف
الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز.

إن والي ولاية تبسة

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في: 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 16/08 المؤرخ في: 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 03/10 المؤرخ في: 15/08/2010 المتضمن تحديد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في: 22/06/2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في: 21/02/2012 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 المؤرخ في: 06/09/1995 المحدد لصلاحيات التقنيين و الشؤون العامة و الإدارة المحلية و قواعد تنظيمها و عملها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 87/96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المعدل و المتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19/03/2012 والذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحساب اتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- بمقتضى القرار الوزاري المشترك رقم 1034 المؤرخ في 29/04/2001 المتعلق بتحديد محيطات استصلاح الأراضي.
- بناء على المنشور الوزاري المشترك رقم 108 المؤرخ في 23/12/2011 و المتضمن إنشاء مستثمرات فلاحية جديدة وتربية المواشي.
- بناء على المنشور الوزاري المشترك رقم 402 المؤرخ في 08 جوان سنة 2011 المتعلق بالحيازة على الملكية العقارية الفلاحية.
- بناء على محضر الجلسة المؤرخ في 27/05/2013، رقم 1345 المتعلق بدراسة تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز عبر الولاية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

04 جوان 2013

تيسة في:

الملحق رقم 02

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية

مديرية المصالح الفلاحية

لولاية تبسة

رقم: 02/13.م.ف.م.ا.ب.ت/2013

محضر جلسة

سنة الفين وثلاثة عشرة وفي اليوم السابع والعشرون من شهر ماي، وعلى الساعة العاشرة صباحا تم عقد اجتماع بمقر مديرية المصالح الفلاحية تحت إشراف السيد: مزيان العربي مدير المصالح الفلاحية وبحضور السادة الآتية أسماؤهم:

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------|
| مدير المصالح الفلاحية | : | العربي |
| مدير الديوان الولائي للأراضي الفلاحية | : | محمود |
| رئيس الغرفة الفلاحية | : | مصطفى |
| ممثل المجلس الشعبي الولائي | : | محمد |
| رئيس مكتب بمصلحة ترقية الاستثمارات | : | حميد |
| ممثل مديرية الموارد المائية | : | د صالح |
| ممثل مديرية أملاك الدولة | : | نور الدين |

افتتحت الجلسة من طرف السيد المدير مرحبا بالحضور تم تطرق إلى فحوى الاجتماع الذي يتمحور حول تحصيل الأتاوة المترتبة عن حق الامتياز للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 المحدد للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية.

وأثناء النقاش السائد أعطيت الكلمة إلى ممثل مديرية أملاك الدولة من أجل إعطاء بعض التوضيحات حول تصنيف الأراضي الفلاحية موضوع الامتياز معلنا بأن التصنيف يتم تحديده من طرف لجنة ولانية التي تأخذ بالحسبان المناطق الفلاحية حسب إمكانياتها طبقا للمعايير التي تصنف الأراضي بالمناطق المذكورة بالمرسوم التنفيذي المشار إليه أعلاه.

وبعد قراءة المرسوم رقم 17 المؤرخ في 25 مارس 2012 الذي يحدد المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية، وبناء على المعايير و المعطيات التقنية الخاصة بمعدل سقوط الأمطار ، فان ولاية تبسة صنفت في المنطقة "د" التي تضم كل الأراضي الفلاحية و المناطق الجبلية التي تسقط بها أمطار تقل عن 350 ملم والتي يقل انحدارها عن نسبة 12,5 % وتستثنى هنا المساحات المسقية المتواجدة عبر ولاية تبسة التي سوف تصنف بما يعادل المنطقة "ب" و التي تحتوي على موارد مائية محسودة للسقي.

ومن جهة أخرى أكد المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية بأن المديرية العامة صنفت الأراضي الفلاحية بولاية تبسة في المنطقة "د" بناء على الدراسة التقنية المعدة من طرف مكتب الدراسات للتنمية الريفية (BNEDER).

أما فيما يتعلق بالمستثمرات الفلاحية الجديدة وتربية المواشي المنشأة في إطار المنشور الوزاري المشترك رقم 108 ، أكد ممثل مديرية أملاك الدولة، بأنه سوف يتم تطبيق تخفيضات حولها وفقا لأحكام المادة 11 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

وقبل اختتام الجلسة دعى السيد رئيس اللجنة إلى عقد اجتماع كل شهر تضم كل الأعضاء المعنيين، لتقييم حوصلة العملية المشار إليها أعلاه.

و عند نفاذ جدول الأعمال، رفعت الجلسة في نفس اليوم و الشهر و السنة.

مدير المصالح الفلاحية

عن الوزير وبتفويض منه
مدير المصالح الفلاحية
العربي مزيان



الملحق رقم: 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري

ولاية تبسة

اللجنة الولائية المكلفة بتصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز

مقرر رقم: 823 مؤرخ في: 2016

يتضمن تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز

إن مدير المصالح الفلاحية لولاية تبسة، رئيس اللجنة المكلفة بتصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز،

- و بمقتضى الأمر رقم: 01/10 المؤرخ في: 16 رمضان عام 1431 الموافق 26 غشت سنة 2010 و المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010، لاسيما المادة 41 منه.
- بمقتضى القانون رقم: 03/10 المؤرخ في: 05 رمضان عام 1431 الموافق 15 غشت سنة 2010، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 10-326 المؤرخ في: 17 محرم 1432 الموافق 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 12-124 المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1433 الموافق 19 مارس سنة 2012، الذي يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية التي يعتمد عليها كاساس لحساب إتاحة أملاك الدولة بعنوان حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، لاسيما المادة 4 منه،
- وبمقتضى القرار المؤرخ في 14 رجب 1432 الموافق 16 جوان 2011 المتضمن بطاقيّة المستثمرات الفلاحية لاسيما المادة 5 منه.
- وبمقتضى المنشور الوزاري المشترك رقم: 108 المؤرخ في 23 فيفري 2011 المتضمن إنشاء لجنة ولانية مكلفة بتصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز.
- وبمقتضى القرار الولائي رقم: 1877 المؤرخ في: 2013/09/05 و المتضمن إنشاء لجنة ولانية مكلفة بتصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز.
- بناء على التعلية رقم 01467 المؤرخة في 2014/02/13 من المديرية العامة للأمولاك الوطنية و المتضمنة إدماج المستثمرات الفلاحية الجديدة في قانون المالية.
- بناء على عقد الامتياز رقم: 895 المؤرخ في 2013/12/24 لفائدة السيد: **شاهو عبد القادر** ، وبناء على محضر اللجنة الولائية المكلفة بتصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز رقم: 1345 المؤرخ في: 2013/05 /27. والذي يحدد المناطق ذات الإمكانات الفلاحية فان ولاية تبسة صنفت في المنطقة (د).
- وبناء على الدراسة المتضمنة تقسيم البلديات إلى مناطق ذات الإمكانات الفلاحية المنجزة من طرف المكتب الوطني للدراسات الخاصة بالتنمية الريفية. **يقرر ما يأتي:**

المادة الأولى: تطبيقا لأحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 12-124 المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1433 الموافق 19 مارس سنة 2012، المنكور أعلاه، يهدف هذا المقرر إلى تصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز.

المادة 02: تصنف الأراضي الفلاحية للمستثمرة الفلاحية الجماعية " **شاهو عبد القادر** " للسيد: **شاهو عبد القادر** ، و المرقمة في بطاقيّة المستثمرات الفلاحية تحت رقم : 895 و التابعة للأمولاك الخاصة للدولة بلدية المريج ولاية تبسة كما يلي:

| الحصة الفردية للمعني | المساحة | | | مناطق ذات الإمكانات الفلاحية |
|--------------------------|---------|----|-------|------------------------------|
| | سنتيار | أر | هكتار | |
| 1/7 من المساحة الاجمالية | 93 | 87 | 156 | المنطقة د -D- |

المادة 03: يكلف مدير أملاك الدولة و مدير الديوان الولائي للأراضي الفلاحية للولاية، كل في ما يخصه، بتنفيذ هذا المقرر.

حرر ب..... في: 2016

مدير المصالح الفلاحية للولاية،

رئيس اللجنة الولائية المكلفة بتصنيف الأراضي الفلاحية الممنوحة للامتياز

الملحق رقم: 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية
و الجماعات المحلية
وزارة الفلاحة
و التنمية الريفية

السيدة والسادة الولاة

الموضوع: في/ اقتطاع الأراضي الفلاحية لانجاز التجهيزات العمومية

المرجع: - تعليمة الوزير الأول رقم 001 في 19 أفريل 2010

- إرسال الوزير الأول رقم 174 في 28 فيفري 2011

المرفقات: 01

في إطار تنفيذ التعليمات المنصوص عليها في المرجع أعلاه، تهدف هذه التعليمات الوزارية المشتركة إلى تحديد إجراءات معالجة مجموع طلبات اقتطاع الأراضي الفلاحية الموضوعة أمام اللجان الولائية و ذلك قصد انجاز مشاريع عمومية.

في هذا الإطار، يجب التذكير أن آليات التهيئة و التعمير المعمول بها يجب أن تشكل أرضية العمل المرجعية في تحديد المواقع المناسبة لإقامة المشاريع المزمع انجازها.

من جهة أخرى، فإنه لا يمكن اللجوء إلى استغلال الأوعية العقارية ذات الطبيعة الفلاحية إلا بعد التأكد من غياب أية إمكانية لاستغلال أراضي غير فلاحية و ذلك لعدم توفر هذه الأخيرة.

أيضا، فإن صيانة العقار الفلاحي تستلزم في حالة اتخاذ القرار باستعماله إعداد المشروع الأكثر اقتصادا في مجال الاستيلاء على القطعة الأرضية.

في حالة عدم توفر العقار الفلاحي في المحيط العمراني المخصص للبناء بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من جهة و مع استحالة تحويل المشروع نحو بلدية أخرى من جهة ثانية فإنه يمكن اللجوء إلى الأراضي الفلاحية الواقعة خارج النطاق العمراني في حالات استثنائية.

في إطار هذه القواعد، يجب توجيه عمليات الاقتطاع العقاري نحو أراضي فلاحية ذات جودة ضعيفة أو متوسطة، أما الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية فإنها تستلزم تقديم عرض أسباب خاص و مفصل.

اختيار الوعاء العقاري:

على ضوء ما سبق تقوم اللجنة الولائية المكلفة باختيار الأراضي بتحديد الوعاء العقاري الموجه لإنشاء المشروع و ذلك بناء على الطلبات المصاغة من طرف القطاع المعنى.

عند اختيار الأراضي المقطعة يجب أن تأخذ الشروط التالية بعين الاعتبار:

- ✓ القابلية الاقتصادية للاستغلال
- ✓ القرب المباشر من قطاع التعمير
- ✓ الاستغلال المثالي للأراضي عن طريق اللجوء إلى البناءات العلوية و ذلك لتفادي التوسع على حساب مساحات إضافية.
- ✓ توفر شروط القابلية للبناء فيما يخص سهولة الربط بمختلف الشبكات.

يتم اختيار الأرض بناء على محضر موقع من طرف أعضاء اللجنة الولائية المكلفة باختيار الأراضي.

دراسة الطلب:

طلب اقتطاع الأراضي الفلاحية يكون محل دراسة من طرف لجنة ولائية تشكل لهذا الغرض.

و تتكون هذه اللجنة الولائية من:

- ✓ الوالي، أو ممثل عنه كرئيس للجنة
- ✓ مدير المصالح الفلاحية
- ✓ مدير التعمير و البناء
- ✓ مدير أملاك الدولة
- ✓ ممثل عن القطاع الذي قدم المشروع.

ملف طلب اقتطاع وعاء عقاري:

في حالة ما إذا كان الوعاء العقاري المختار مبدئيا قابل للبناء: فإن اللجنة الولائية تعد ملفا يتكون من:

- ✓ طلب مسيب من القطاع المعني
- ✓ نسخة عن قرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصادق عليها.
- ✓ قرار تسجيل المشروع
- ✓ المرجعيات و المعايير المتعلقة بتحديد مساحة الرعاء الضرورية لإقامة المشروع
- ✓ محضر اجتماع اللجنة الولائية لاختيار الأراضي الفلاحية.
- ✓ مخطط تحديد قطعة الأرض.
- ✓ تقرير تقييمي عن الملكية لأجل تعويض المستغلين.
- ✓ عرض أسباب اللجوء إلى أراضي ذات جودة فلاحية حسنة أو عالية.

ترسل الولاية الملف السالف الذكر إلى وزارة الفلاحة و التنمية الريفية.

في إطار احترام ما جاء في تعليمة السيد الوزير الأول، فإن اللجنة المحلية مكلفة بتقديم الآراء و التوصيات المتعلقة بإمكانية القبول للطلب.

اتخاذ قرارات حيازة الأراضي المطلوبة:

إن اتخاذ قرارات الحيازة للأراضي الموجودة خارج القطاع العمراني تتخذ بعد إخطار من طرف الوزير الأول لقرارات اللجنة الوزارية المشتركة و تبليغها للولاة المعنيين.

هذه هي مجمل العناصر التي يجب احترامها لدى اقتطاع أراضي فلاحية لإقامة مشاريع عمومية للتنمية.

يرجى من السيدة والسادة الولاة معالجة جميع طلبات الاقتطاع الموجهة لانجاز هياكل عمومية في أجل أقصاه 31 مارس 2011

يجب على السيدة و السادة الولاة اتخاذ كل الإجراءات اللازمة لضمان أكبر حد من الحماية للأراضي الفلاحية التي تشكل عامل أساسي في الأمن الغذائي.

وزير الفلاحة و التنمية الريفية

وزير الداخلية و الجماعات المحلية

وزارة الفلاحة و التنمية الريفية
 وزير الفلاحة و التنمية الريفية
 رشيد بن محمد

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية
 وزير الداخلية و الجماعات المحلية
 دكتور محمد فايزة

اللجنة التقنية المكلفة بدراسة طلبات اقتطاع الأراضي الفلاحية من اجل انجاز
المشاريع العمومية للتنمية
محضر اجتماع في.....

ولاية:

دائرة:

بلدية:

اسم المشروع

1. معلومات حول الأرض:

- ▼ الطبيعة القانونية للأرض
- ▼ التابعة للمستثمر الفلاحية:
- ▼ مساحة الاستغلال:
- ▼ الغير مسقية:
- ▼ المسقية:
- ▼ عدد المستغلين:
- ▼ الوضعية بالنسبة لآليات التعمير
- ▼ رقم و تاريخ قرار المصادقة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- ▼ الجودة: ضعيفة: متوسطة، حسنة، مرتفعة " الإرفاق بجرد الأملاك للمستثمره..."

2. معلومات حول المشروع:

- ▼ كاتب الطلب
- ▼ المستفيد:
- ▼ المشروع
- ▼ رقم و تاريخ قرار التفرد بالمشروع:
- ▼ هل نتج المشروع عن خريطة إعادة هيكلة معدة من طرف القطاع الوزاري
المعني:
- ▼ المساحة الإجمالية للمشروع:
- ▼ المساحة المبنية:

3. دراسة الطلب:

- هل من الممكن إقامة المشروع في المحيط العمراني للبلدية ؟ و إلا لماذا؟
- هل من الممكن تحويل المشروع إلى بلدية أخرى في الولاية؟ في حالة العكس لماذا؟
- عرض الأسباب عن اللجوء إلى أراضي فلاحية ذات جودة حسنة أو مرتفعة
- إرفاقه بمخطط تحديد القطعة
- إرفاقه بمخطط تحديد المستثمرة الفلاحية.
- إرفاقه بتقرير تقييمي للأماكن من أجل تعويض المستغلين

رأي اللجنة:
توقيع الحاضرين

- الوالي أو ممثل عنه، رئيس
- مدير المصالح الفلاحية
- مدير التعمير و البناء
- مدير الأملاك
- ممثل عن القطاع المعني بتقديم طلب الاقتطاع.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



الملحق رقم 05

الوزير الأول

تعليمية رقم 02 مؤرخة في 12 ماي 2013
تتعلق باقتطاع أراض فلاحية من أجل تلبية الحاجيات
الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

المرجع: .تعليمية السيد الوزير الأول، رقم 001 المؤرخة في 19 أبريل 2010،
.التعليمية الوزارية المشتركة، رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011.

إن مسألة توفير الأوعية العقارية لتلبية الحاجيات في مجال إنجاز منشآت أساسية ومشاريع عمومية للتنمية، حتى وإن كانت ضرورة لا مفر منها، فإن اللجوء إلى اقتطاع أراض فلاحية لهذا الغرض، يجب أن يظل إجراء مؤطرا تأطير صارما بموجب ترتيبات قانونية.

وبهذا الصدد، فإن استمرار بعض العوائق وثقل الترتيبات يجعل من الصعب أحيانا، تنفيذ الإجراءات التنظيمية المعمول بها.

وبالتالي، فقد بات من الضروري إضفاء تناسق على الترتيبات القائمة، قصد التوفر على الدوام بآليات عملية، ومبسطة ومتكيفة في آن واحد مع الضرورات والحاجيات المعبر عنها في هذا المجال، بشرط التقيد الصارم بالحتمية التي يملئها هدف الحفاظ على الأراضي الفلاحية.

لذا، فإن هذه التعليمية تهدف إلى التذكير بالترتيبات المعمول بها، مع إدخال بعض التدابير المخففة التي تستهدف التوفيق، في آن واحد، بين ضرورة الاستجابة لحاجيات إنجاز مشاريع المساكن والمرافق العمومية، والشرط الملح للمحافظة القصوى على هذا المورد الحيوي.

وفي هذا المنظور، يجدر التذكير بأن الأوعية العقارية التي من الواجب أن تستعمل لإنجاز برامج المساكن العمومية والمرافق الجماعية، المسجلة في إطار المخطط الخماسي 2010 . 2014، سيتم اقتطاعها طبقا لأحكام تعليمية الوزير الأول رقم 001 المؤرخة في 16 أبريل 2010، والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 191 المؤرخة في 29 مارس 2011، وذلك مهما كان موقعها داخل القطاعات القابلة للتعمير أو في القطاعات غير القابلة للتعمير. وسيتم استكمال هذه الترتيبات كما يأتي:

2
1. بخصوص محتوى الملف، فإن هذا الأخير سيصبح مقصورا على الوثائق التالية:

- طلب معلل من القطاع أو الوالي المعني؛
- المحضر النموذجي للجنة المحلية مزود قانونا بالمعلومات ومؤشر عليه؛
- البطاقة التقنية لقطعة الأرض مشفوعة برأي مديرية المصالح الفلاحية؛
- مقرر تفريد المشروع؛
- ومخطط تعيين ورسم حدود القطعة المعنية بالمشروع.

2. بالنسبة لإنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة، يمكن الولاية، من باب الإستثناء، أن يحوزوا الأراضي الفلاحية الموجهة فقط، لاستعمالها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع تتضمن:

- مراكز للتحويل الكهربائي (التوزيع)؛
- محطات لتوسيع نطاق الغاز (التوزيع)؛
- خزانات وأبراج للمياه؛
- مؤسسات مدرسية؛
- ومؤسسات جوارية للصحة العمومية.

وجدير بالذكر أن هذه الرخص الاستثنائية الممنوحة للولاية، مشروطة بموافقة مديريات المصالح الفلاحية والموارد المائية للولاية، ولا يمكن أن تمنح إلا مرة واحدة في السنة. كما لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تستثنى التقييد بحتميات الحفاظ على الأراضي الفلاحية وصونها، وكذا تنفيذ إجراءات تكوين الملفات المشار إليها أعلاه، على أن تكون محل موافقة من قبل اللجنة الوزارية المشتركة.

3. بالنسبة لاختيار الوعاء العقاري، يجب أن يأخذ في الحسبان، خصوصا:

- الجدوى الاقتصادية للمستثمرة الفلاحية المعنية؛
- الجوار المباشر للقطاع القابل للتعمير؛
- شغله الأمثل على أن يتم تفادي أي فائض في المساحة؛
- شروط قابلية الموقع للبناء وجدواه من حيث إمكانية الوصول وإنجاز شبكات مختلفة.

وينبغي التوضيح بأن الأراضي ذات القدرات الزراعية العالية، ولاسيما المسقية والقابلة للسقي و/أو تتضمن مزروعات، يتعين أن تستثنى تماما من اختيار الأرض. كما تستثنى نهائيا من هذه الترتيبات الأراضي الغابية التي تظل مسيرة بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة المعمول بها.

4. وبخصوص إلغاء تصنيف الأراضي وحيازتها لإنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة، فإن إلغاء التصنيف يتم الفصل فيه بموجب قرار من والي الولاية، قبل أن يكرس لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي. وتتم حيازة الأراضي فور إعداد مقرر إلغاء تصنيفها ومقرر التعويض.

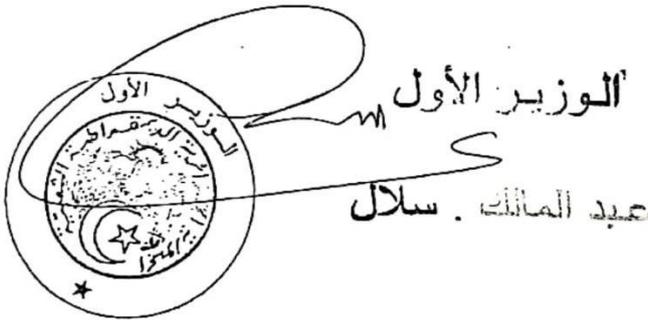
3

5. أما بخصوص التعويضات، فإن الحاجيات المالية الضرورية يجب أن يتم تحديدها ورصدها مع حيازة الأراضي على أساس تقييمها من طرف مصالح أملاك الدولة.

• فبالنسبة للمشاريع التي كانت موضوع مقررات بتفريدها: فإن النفقات سيتواصل اقتطاعها من حساب التخصيص الخاص رقم 048 . 302 الذي عنوانه «التعويض بعنوان الأملاك المخصصة للصندوق الوطني للثورة الزراعية»؛

• أما بالنسبة للمشاريع التي لم تكن بعد موضوع مقررات بتفريدها: فيتعين على أصحاب المشاريع إقرار مبلغ التعويض في مقرر التفريد.

• وفي الأخير، أطلب منكم إيلاء كل العناية المطلوبة لهذه التعليلة التي يجب أن لا يعترها أي تقصير.



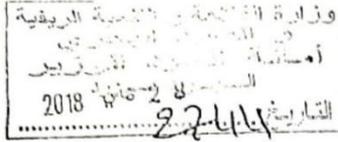
نسخة إلى:

- السيد رئيس الجمهورية (على سبيل عرض حال).

- السيدات والسادة أعضاء الحكومة (للاختصاص).

- السيد الأمين العام للحكومة (للاختصاص).

- السيدة والسادة الولاة (للاختصاص).



الملاحق رقم
06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الوزير الأول

27 ماي 2018

تعليمية رقم 003 تعادل وتتمتع التعليمتين رقمي 01 و 02
المتعلقتين باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات
اللازمة المرتبطة بإجازة المشاريع العمومية للتنمية.

يشكل الحفاظ على الأراضي الفلاحية انشغالا وطنيا أساسيا، علاوة عن كونه
مؤطرا تأطير صارما بموجب القانون.

وهكذا، فإن المادة 36 من القانون رقم 90 . 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن
التوجيه العقاري، تنص خصوصا على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية
خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير. فضلا عن ذلك، تنص المادة 15
من القانون رقم 08 . 16 المؤرخ في 3 أوت 2008، والمتضمن التوجيه الفلاحي على ما يلي:
«دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة
المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 90 . 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المذكور أعلاه،
لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء».

ومع ذلك، كان على البلاد بالتأكيد خلال السنوات الأخيرة، أن تتدارك التأخر
المسجل في المنشآت القاعدية والإنجازات الاجتماعية والثقافية، المولدة لبرامج مكثفة
للإنجازات في جميع الميادين، الأمر الذي اقتضى نتيجة لذلك لجوء كبيرا إلى تعبئة
الأوعية العقارية، بما في ذلك الفلاحية.

ومن أجل احتواء الاحتياجات القصوى إلى الأراضي الفلاحية، بادرت الحكومة إلى
إصدار تعليمتين متتاليتين من الوزير الأول.

وقد تعلق الأمر في البداية بتعليمية الوزير الأول رقم 01 المؤرخة في 19 أبريل 2010،
والمتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لتلبية الاحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز مشاريع
عمومية للتنمية، مع الإشارة إلى أن هذه التعليمية قد أسست جهازا لمراقبة اللجوء إلى
الأراضي الفلاحية؛ يتمثل تحديدا في:

1. لجنة تقنية قطاعية مشتركة على مستوى الولاية، يسيرها ممثل الوزارة المكلفة
بالفلاحة والتي تنتقل إلى الميدان لتقييم مدى قابلية طلب الإقتطاع مقارنة بطبيعة
الأرض الفلاحية المستهدفة.

2. لجنة وزارية مشتركة يترأسها الوزير الأول وتعرض عليها تقارير وتوصيات اللجان
التقنية الولائية المتعلقة بمشاريع اقتطاع الأراضي الفلاحية. وتتجسد قرارات هذه
اللجنة الوزارية المشتركة في مجال اقتطاع الأراضي الفلاحية بموجب مرسوم يتخذ
في مجلس الوزراء.

2
أما التعليم رقم 02 التي كرسته هي الأخرى لاقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل تلبية الإحتياجات اللازمة المرتبطة بإنجاز المشاريع العمومية للتنمية، فقد أصدرها الوزير الأول بتاريخ 12 ماي 2013.

وإذ تذكر هذه التعليمات بالجهاز المعمول به أصلا، فقد حددت أيضا كهدف لها، تخفيف الإجراءات المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية مع الإشارة خصوصا، إلى: (i) أن الولاية يمكنهم، من أجل إنجاز مشاريع ذات ضرورة ملحة، أن يحوزا على سبيل الاستثناء، الأراضي الفلاحية التي يتعين أن تستعمل كأوعية عقارية؛ (ii)، وأن إلغاء تصنيف الأراضي الموجهة لهذه المشاريع ذات الضرورة الملحة، يتم الفصل فيه بقرار من والي الولاية قبل تكريسه لاحقا بموجب مرسوم تنفيذي؛ (iii) وأن حيازة الأراضي المعنية تتم حال إعداد قرار إلغاء التصنيف وقرار التعويض.

غير أنه رغم البنود الأخرى لحماية الأراضي الفلاحية المؤكدة بوضوح بموجب التعليمتين رقمي 01 و 02، سالفتي الذكر، فقد سجلت تجاوزت في الميدان.

ولا أدل على ذلك، من أن مستثمرات فلاحية قيد النشاط قد كانت محل اقتطاعات غير وجه حق، وحتى اللجوء إلى تسخير القوة العمومية لحيازتها.

كما لوحظ تضاعف اقتطاعات الأراضي الفلاحية وحيازتها بقرارات إدارية محلية، ثم الشروع في أشغال إنجاز منشآت عمومية، حتى قبل أن تفصل اللجنة الوزارية المشتركة في هذه الملفات والأكثر من ذلك دون أن يتخذ مجلس الوزراء مراسيم تجسد هذه الإجراءات.

وبالتالي، فإنه لا بد من تقويم هذا الوضع على نحو يفرض احترام الأحكام ذات الصلة للقانونين رقم 25.90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، ورقم 16.08 المؤرخ في 3 أوت 2008، وكذا من أجل الحفاظ الصارم على الأراضي الفلاحية.

وبهذا الشأن، يشرفني أن أوافيكم بالترتيبات الآتية التي تأتي لتعديل وإتمام تعليمتي الوزير الأول رقمي 01 و 02 سالفتي الذكر:

أولا: يحظر في كل الظروف، اللجوء إلى إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة.

ثانيا: كما يحظر من الآن فصاعدا، إلغاء تصنيف أراضي المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية.

وكل قرار مخالف لاستثنائي قد يستهدف أراضي هذه المستثمرات الفلاحية، يجب أن تتم الموافقة عليه مسبقا على مستوى اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة بملف الأراضي الفلاحية، التي تفصل في الأمر بناء على تقرير بعثة قطاعية مشتركة للتقييم تحت إشراف الوزير المكلف بالفلاحة أو ممثله المعين قانونا.

ثالثا: كل عملية اقتطاع أراضي فلاحية من الأملاك الخاصة للدولة غير تابعة لمستثمرات فلاحية فردية أو جماعية، وغير تابعة أيضا لصنف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة، سيتم الشروع فيها من خلال التنقل الميداني للجنة ولائية قطاعية مشتركة يترأسها، شخصا، والي الولاية المختص إقليميا، مرفوقا بممثلي الإدارات المعنية ومنها مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة. ويتعين أن تعد هذه اللجنة تقريرا مفصلا حول نوعية الأرض الفلاحية المزارة، على أن يتم التوقيع على هذا التقرير من قبل والي الولاية الذي يلزم مسؤوليته في هذا المجال بالنظر إلى القانون.

3
بما يعرض طلب اقتطاع الأرض الفلاحية المشار إليها في النقطة (الثالثة) أعلاه، والتقرير الذي يخصها، على اللجنة الوزارية المشتركة المكلفة باقتطاع الأراضي الفلاحية، التي تتداول بشأنه وتفصل فيه.

وعندما تفصل اللجنة الوزارية المشتركة بالإيجاب، لن تصبح مداولتها تنفيذية إلا عندما يتخذ المرسوم ذو الصلة في مجلس الوزراء.

خامسا: لا يمكن، عند الإقتضاء، تجسيد اللجوء إلى التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم، إلا عندما يصبح المرسوم المتضمن اقتطاع الأرض الفلاحية المعنية، مجسدا.

سادسا: يحظر كل إجراء آخر لاقتطاع الأراضي الفلاحية بموجب قرار والي الولاية.

وانطلاقا مما تقدم، يجب أن تأخذ إقامة المنشآت العمومية في الحسبان مستقبلا، الضرورة الملحة لحماية الأراضي الفلاحية التي هي أصلا نادرة زيادة على أنها تأثرت بشدة من برامج الإنجازات العمومية في هذه السنوات الأخيرة.

كما يجب أن يتقبل أصحاب المشاريع المسؤولون عن البرامج العمومية، إقامتها حيث يتوفر الوعاء في ظل احترام المعايير التي تم التذكير بها وضبطها أعلاه. علاوة على ذلك، ينبغي مستقبلا تفضيل البناء العلوي من أجل تقليص المساحات المطلوبة.

وأخيرا، يؤكد بالحاح لدى السيدات والسادة أعضاء الحكومة وكذا لدى السيدات والسادة الولاة، على ضرورة التقيد بمضمون هذه التعليمات التي تنبع من القانون ومن توجيهات السيد رئيس الجمهورية.

الوزير الأول
أويحيى



لجنه
رئيس الجمهورية: على سبيل عرض حال.

، والسادة أعضاء الحكومة: على سبيل الاختصاص،
وزير الأمين العام للحكومة: على سبيل الاختصاص،
، والسادة الولاة: على سبيل الاختصاص،

الملحق رقم: 07

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DE L'AGRICULTURE
ET DU DEVELOPPEMENT RURAL

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

Le Ministre

الوزير

lger, le 11 نوفمبر 2009

رقم: 43 / أ.و. الجزائر

منشور

إلى
السيدة و السادة الولاية

الموضوع : إجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لإستعمالها كأوعية عقارية لإتجاز مشاريع التجهيزات التنموية .

المرجع : - المادة 36 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

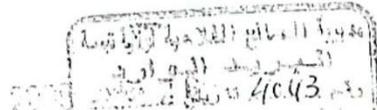
- المادتان 14 و 15 من القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي .

تبين مؤشرات الأملاك العقارية الفلاحية في الوقت الحالي، إلى ضعف المساحة المخصصة للإنتاج الفلاحي، وتقرض على الجميع، وعلى كل المستويات، على جعل من حماية الأراضي الفلاحية عامل أساسي لتكريس الأمن الغذائي للبلاد.

إن المحافظة على هذه الثروة، من كل أشكال الاقتراع غير المراقب، مبررا قويا للإجراءات المتخذة في هذا المجال بموجب القانون رقم 08 - 16 المؤرخ في 03 غشت سنة 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي لا سيما في المادتين 14 و 15 منه.

وعليه، فإن كل المتدخلين مدعوون للتطبيق الصارم لأحكام هذا القانون، لا سيما أحكام المادة 15 المتعلقة بإجراءات إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية

تاريخ: 11/11/2009
رقم: 43/أ.و.



و هكذا، يهدف هذا المنشور إلى تحديد إجراءات تحويل وإلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الموجهة لإستقبال مشاريع التجهيز.

I - الأحكام العامة :

تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 غشت سنة 2008 المشار إليه أعلاه، لا سيما المادة 15 منه، يتم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وإدماجها في صنف الأراضي القابلة للتعمير بموجب :

- القانون ، إذا تعلق الأمر بأراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة (المادة 36 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم) ؛
- مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة أو الضعيفة (المادة 15 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي) .

و تجدر الإشارة إلى أن قدرات الأراضي الفلاحية، قد حددت بموجب المواد من 5 إلى 9 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

II - كفايات وشروط إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الموجهة لإنجاز التجهيزات :

أطلب منكم، فور تلقىكم لهذا المنشور، إنشاء لجنة لهذا الغرض على مستوى الولاية تحت رئاستكم وتتشكل من الأعضاء التالية:

- مدير الأملاك الوطنية؛
- مدير المصالح الفلاحية؛
- محافظ الغابات؛
- مدير التعمير والبناء؛
- مدير الري،
- رئيس الغرفة الفلاحية؛
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

تتكون هذه اللجنة بدراسة و تقييم، على مستوى الولاية، طلبات إلغاء تصنيف أوعية عقارية فلاحية والتي تقدمت بها مختلف القطاعات وذلك على أساس معايير تقنية وإقتصادية، محددة كالآتي:

1 - معيار الحفاظ على الأراضي الفلاحية : ضرورة الحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي حتى وإن كانت مدمجة في قطاعات التعمير للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير المصادق عليها.

2 - معيار توجيه إنجاز مشاريع التجهيزات نحو الأراضي غير الفلاحية : تتولى اللجنة دراسة، حالة بحالة، كل الإمكانيات المتاحة بإعتماد التقييد الصارم عند استعمال الأراضي الفلاحية وتوجيه إنجاز مشاريع التنمية نحو الأراضي غير الفلاحية.

وإذا أقتضى الأمر اللجوء إلى الأراضي الفلاحية ، بعد استبعاد كل الإمكانيات الأخرى، واستنادا على الزيارة الميدانية للجنة الخاصة، والتي تتوج بحضور، يرسل الوالي إلى كل من الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية، والوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية والوزير المعني بالمشروع، تقريرا يتضمن رأي اللجنة ومبررات الإختيار المؤسس على المعايير المذكورة أعلاه و إعتبرات أخرى تبدو ضرورية.

ويتضمن التقرير على وجه الخصوص ما يلي :

- طلب القطاع المعني؛
- محضر اللجنة الخاصة يؤكد غياب أراضي غير فلاحية على مستوى المنطقة المعنية أو ما يجاورها؛
- نتائج دراسات قدرات الأراضي المزمع إلغاء تصنيفها مع إدراج خرائط التعيين والتحديد؛
- خلاصة دراسات الجدوى التقنية الإقتصادية للمشروع؛
- وثيقة إثبات تمويل المشروع؛

كما يتم تنصيب على مستوى وزارة الفلاحة والتنمية الريفية لجنة مركزية مكونة من ممثلي:

- وزارة الفلاحة والتنمية الريفية؛
- وزارة المالية؛
- الوزارة المعنية بالمشروع.

تتولى اللجنة التأكد من إحترام الإجراءات والمصادقة على التقرير المرسل من طرف الولايات و الإعتماد، إذا ما إقتضت الحاجة، على زيارات ميدانية تكميلية. وتقوم بتعيين المعلومات والإحصائيات ذات الصلة بالعملية.

بعد المصادقة على التقرير من قبل اللجنة المركزية، يتولى الوزير صاحب طلب إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إرسال إلى الأمانة العامة للحكومة ملفا يكون من :

- مشروع تمهيدي لقانون إذا تعلق الأمر بارض خصبة جدا أو خصبة أو مشروع مرسوم إذا تعلق الأمر بارض ذات خصوبة متوسطة أو ضعيفة؛

- تقرير اللجنة الولائية ؛
- رأي اللجنة المركزية .

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يتم الحيابة على الأرض إلا بعد نشر النص المعني في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

وعيا مني على مشاطرتكم لنا لنفس الإنشغالات، للعمل على حماية الأراضي الفلاحية وتشجيع إستعمالها العقلاني والنافع لتحسين مستوى أمننا الغذائي والذي هو بمثابة رهان إستراتيجي لسياستنا الوطنية للتجديد الفلاحي والريفي، أطلب منكم إتخاذ كل الإجراءات الضرورية للتطبيق الصارم والدقيق لهذا المنشور .



نسخ إلى السادة :

- الوزير الأول (على سبيل عرض حال).
- السيدات والسادة أعضاء الحكومة (للإختصاص).

الملحق رقم 08

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة المالية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية

وزارة الفلاحة والتنمية الريفية

وزارة السكن والعمران والمدينة

تعليمية وزارية مشتركة رقم 08 المؤرخة في 08 ديسمبر 2021 الموافق لـ تتعلق بشروط وكيفية تسوية العقار الذي استعمل لإنجاز مشاريع سكنات عمومية ولأور تجهيزات عمومية متبينة وصل وشك الانتهاء المبينة على نفس القنطرة الأرضية

إلى السيدة والسادة الولاة
بالتبليغ إلى السيدات والسادة:

- مديري السكن،
- مديري التجهيزات العمومية،
- مديري التعمير والهندسة المعمارية والبناء،
- مديري أملاك الدولة،
- مديري مسح الأراضي واحتفظ العقاري،
- مديري المصالح الفلاحية،
- محافظي الغابات،

في إطار مواصلة الجهود المبذولة من طرف السلطات العمومية الرامية إلى تمكين المستفيدين من السكنات من الحصول على عقود الملكية. بات من الضروري استدراج في تسوية وضعية الأراضي العقارية التي شيدت عليها هذه السكنات العمومية، بقرض مطابقة مع الشرائع المعمول بها.

إن القيام عملية نقل ملكية السكنات العمومية المنجزة عندها المستفيدين يحتاج إلى وضع آلية تسوية ملائمة
ومنه هو موضوع هذه التعليمات المشتركة التي تقترح في إطار تجسيد قرارات مجالس الوزراء المنعقدة في 26 نوفمبر 2020 و 02 ماي 2021 وكذا توجيهات السيد رئيس الجمهورية لعرض تسوية وضع العقارات المنجزة عنهم عقود الملكية.
من الأمانة المقترحة ترمي إلى تحقيق هذين الأساسين هما:

(1)

- تسوية الأوعية المقاربة التي استعملت لإيجاز السكنات العمومية والتجهيزات العمومية لفائدة اصحاب المشاريع. من أجل تكييفهم من منح العقود للمستفيدين.
- إنهاء الإجراءات الإدارية المتعلقة بالبرامج السانفة الذكر.

مجال التطبيق:

تطبق أحكام هذه الصلحة الوزارية المشتركة على قطع الأراضي الفلاحية، التي استعملت حصراً لإيجاز مشاريع سكنات عمومية وتجهيزات عمومية متبينة وعلى وشك الانتهاء، المبينة على نفس القطعة الأرضية دون أن يتم القيام مسبقاً بإلغاء تصنيفها، وفق الإجراءات المنصوص عليها في هذا المجال.

يجب أن يبلغ الجزء على وشك الانتهاء من مشاريع السكنات العمومية و/أو التجهيزات العمومية، المذكورة أعلاه، نسبة متقدمة جداً من الإيجاز.

الآلية الواجب إتباعها:

يتوجب على كل صاحب مشروع أو صاحب مشروع منتدب معني، حسب الحالة، الحرص على تقديم ملفات طلب التسوية في أجل لا يتجاوز ستون (60) يوماً، ابتداء من تاريخ دخول هذه الصلحة حيز التطبيق، لدى مدير السكن أو مدير التجهيزات العمومية.

يقوم مدير السكن أو مدير التجهيزات العمومية، حسب الحالة، رفقة مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، مدير المصالح الفلاحية أو محافظ الغابات، بتحديد الأوعية المقاربة التي تتطلب التسوية.

يعد لكل منها ملف مستقل، يتكون من جميع الوثائق المتضمنة، لا سيما المعلومات حول القطعة الأرضية المعنية وكذا المشروع/البنية المنجز ووضعيته في أجل لا يتجاوز خمسة عشرة (15) يوماً ابتداء من تاريخ إستلام الملف أو الملفات.

يتم عرض هذا الملف للدراسة على لجنة يرأسها الوالي أو ممثله.

إستناداً إلى الملف المتدم وبعد تأكيد اللجنة، يصدر الوالي المختص إنجماً قراراً يتضمن انتطاع القطعة الأرضية، طبقاً للنموذج المرفق ويشهر بالمحافظة المقاربة.

وبعد ذلك، يتم تجسيد إجراءات نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة صاحب المشروع بموجب عقد يعدة مدير أملاك الدولة للولاية، وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بها ويخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

الهيئة العملية:

من أجل تنفيذ العملية المذكورة أعلاه، يتم إنشاء، على مستوى كل ولاية معنية، لجنة تسوية العقار الذي استعمل لإيجاز مشاريع السكنات العمومية و/أو التجهيزات العمومية المتبينة وعلى وشك الانتهاء، المبينة على نفس القطعة الأرضية المسبقة أدناه "اللجنة".

يرأس اللجنة الوالي أو ممثله، وتتكون من:

- مدير السكن، عضواً.
- مدير التجهيزات العمومية، عضواً.

- مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، عضواً.
 - مدير أملاك الدولة، عضواً.
 - مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري، عضواً.
 - مدير البرمجة ومتابعة الميزانية، عضواً.
 - مدير المصالح الفلاحية، عضواً.
 - محافظ الغابات، عضواً.
 - ممثل عن صاحب المشروع أو صاحب المشروع المنتدب لمشروع التجهيز العمومي خارج قطاع السكن، عضواً.
- تنولى أمانة اللجنة، حسب الحالة، مديرية السكن أو مديرية التجهيزات العمومية.
- تكلف اللجنة بـ:

- التأكد من وضعية للمشروع،
 - التحقق من الطابع العمومي للمشروع ولأو البناء،
 - التحقق من الطبيعة القانونية للقطعة الأرضية و أصلها،
 - المصادقة على مساحة القطعة الأرضية المراد إقطاعها.
- يعرض الملف الذي يتعين دراسته على اللجنة، حسب الحالة، من طرف مدير السكن أو مدير التجهيزات العمومية.
- يجب أن يتضمن هذا الملف الوثائق التالية:

- بطاقة تقنية خاصة بالمشروع التي ينبغي أن يحدد لاسيما:
 - عنوان المشروع،
 - صيغة عرض السكن عندما يتعلق الأمر بالسكن،
 - موقع المشروع،
 - الطبيعة القانونية للمقار وأصله،
 - مساحة القطعة الأرضية المستهلكة من قبل المشروع،
 - تاريخ إنطلاق المشروع،
 - وضعية المشروع،
 - تاريخ إنهاء المشروع، عند الاقتضاء.

- تخطيط طوبوغرافي أو وثيقة مسح الأراضي، تصادق عليه مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري بالتشاور مع مدير أملاك الدولة،
- محضر اختيار القطعة الأرضية، عند الاقتضاء.
- محضر يتضمن وضعية المشروع للبناء، وقعه مدير السكن ولأو مدير التجهيزات العمومية، حسب الحالة، ومدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء وصاحب المشروع المنتدب المدني.

تجتمع اللجنة لدراسة الملفات المطروحة عليها وتصدر قراراتها بناء على الملاحظات كما هو مبين أعلاه، في أجل أقصاه عشرة (10) أيام من تاريخ إخطارها.

تسجل قرارات أشغال هذه اللجنة التي تتخذ بالإجماع في محضر يتم إعداده حسب النموذج المرفق حيث ترسل نسخة منه إلى:

- مدير السكن، أو مدير التجهيزات العمومية، حسب الحالة،
- مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية،
- مدير أملاك الدولة،
- مدير المسح العقاري، والحفظ العقاري،
- مدير المصالح الفلاحية أو محافظ الغابات، حسب الحالة.

بعد القرار حسب النموذج المرفق بهذه التعلية، من طرف مدير السكن، أو مدير التجهيزات العمومية، حسب الحالة، على أساس قرارات أشغال اللجنة المسجلة في المحضر ويعرض على توقيع الوالي من طرف مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية.

ينشر هذا القرار في نشرة القرارات الإدارية للولاية وفي المحافظة العقارية.

يرسل مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية نسخة من هذا القرار المشهر إلى مدير أملاك الدولة للولاية من أجل إعداد عقد نقل الملكية الذي سيتم إخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر العقاري.

يتعين على السيدة والسادة الولاة الحرص على توفير الوسائل البشرية والمادية الضرورية لأعضاء اللجنة من أجل تسهيل تأدية المهام الموكلة لهم.

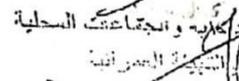
نظرا للأهمية التي تكتسبها هذا الإجراء الاستثنائي، يتعين على السيدة والسادة الولاة إيلاء الإهتمام المطلوب لتنفيذ هذه التعلية. تدخل هذه التعلية حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ توقيعها.

حرر بالجزائر، في 08 سبتمبر 2021

وزير المالية



وزير الداخلية وجماعات محلية والتهيئة العمرانية



كشال

وزير السكن والعمارة والمهنيين والحرف والصناعات اليدوية



وزير الفلاحة والتنمية الريفية





قائمة المصادر والمراجع

أولا - قائمة المصادر

◀ الدساتير

1. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 1989/02/23 جريدة رسمية
عدد 09، لسنة 1989

◀ القوانين

1. الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/02 المتضمن الثورة الزراعية ج. ر عدد 97 لسنة
1971

2. الأمر 58/75 المؤرخ في 26/12/1975 المتضمن القانون المدني ج. ر عدد 87 لسنة
1987 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/05 المؤرخ في 13/05/2007 ج. ر عدد 31 لسنة
2007

3. القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بخيازة الملكية العقارية الفلاحية
ج. ر عدد 34 لسنة 1983 .

4. الأمر 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة ج. ر عدد 24 لسنة
1984 المعدل والمتمم بالأمر 02/05 المؤرخ في 27/02/2005 ج. ر عدد 15 لسنة 2005
5. القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/08/1987 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي
الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق للمنتجين وواجباتهم ج. ر عدد 50 لسنة
1990 .

6. القانون رقم 33/88 المؤرخ في 31/12/1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989
المحدد لأصناف الأراضي الجافة والمسقية ج. ر عدد 54 لسنة 1989 • قانون المالية لسنة
1998 ج. ر عدد 82 لسنة 1997 .

7. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1/12/1999 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون 14/08 المؤرخ في 13/07/2008 ج.ر عدد 44 لسنة 2008.
8. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالامر 25/95 المؤرخة في 25/09/1995 ج.ر عدد 55 لسنة 1995 .
9. القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف ج.ر عدد 21 لسنة 1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 ج.ر عدد 83 لسنة 2002
10. الأمر رقم 01/10 المؤرخ في 26/08/2010 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010
11. القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج.ر عدد 21 لسنة 1991 المعدل والمتمم بقانون المالية 21/04
12. القانون رقم 01/07 المؤرخ في 22/05/2001 المعدل للقانون 91/10 ج.ر عدد 83 لسنة 2009 • القانون 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج.ر عدد 44 لسنة 2008
13. القانون 08/16 المؤرخ في 3/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ج.ر عدد 46 لسنة 2008
14. القانون 10/03 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة ج.ر عدد 46 لسنة 2010 • القانون 11/10 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 المتعلق بالبلدية
15. القانون رقم 12/07 المؤرخ في 21/02/2012 اامتعلق بالولاية ج.ر عدد 12 لسنة 2012
- 4- المراسيم التنظيمية**

1. المرسوم رقم 02/62 الصادر بتاريخ 02/10/62 الذي يؤسس لحماية التسيير في المؤسسات الفلاحية ج.ر عدد 01 لسنة 1962

2. المرسوم رقم 03/62 الصادر بتاريخ 1962/10/23 المتضمن تنظيم المعاملات العقارية الشاغرة ج. ر عدد 01 لسنة 1962
3. المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 19/03/1963 المتضمن تنظيم وتسيير الأملاك الشاغرة ج. ر عدد 05 لسنة 1963
4. المرسوم 653/68 المؤرخ في 30/09/1963 المتضمن التسيير الذاتي في الفلاحة ج.ر، عدد 15 لسنة 1969 ملغى
5. المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الإستصلاحية وكيفية إكتسابها ج. ر عدد 55 لسنة 1962
6. المرسوم 96/87 المؤرخ في 24/02/1996 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ج. ر عدد 15 لسنة 1996 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 59/21 المؤرخ في 04/02/2021 ج. ر عدد 10 لسنة 2021
7. المرسوم التنفيذي 483/97 المؤرخ في 15/12/1997 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز على قطعة أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الإستصلاحية وأعبائه وشروطه ج. ر عدد 83 لسنة 1997
8. المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20/12/1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ج. ر عدد 84 لسنة 1997 • المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16/04/2003 المحدد لشروط وكيفيات إسترجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني ج. ر عدد 57 لسنة 2003
9. المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11/05/2008 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري ج. ر عدد 24 لسنة 2008
10. المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 07/10/2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستوى دخل طالبي هذه السكنات وكيفيات منح هذه المساعدة ج. ر عدد 58 لسنة 2010 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13/235

11. المرسوم التنفيذي رقم 124/12 المؤرخ في 19/03/2012 المحدد للمناطق للمناطق ذات الإمكانيات الفلاحية التي يعتمد عليها كأساس لحسابات إتاوة أملاك الدولة بعنوان حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج.ر عدد 17 لسنة 2012
12. المرسوم التنفيذي 128/20 المؤرخ في 21/05/2020 للمحدد لصلاحيات وزير الفلاحة والتنمية الريفية ج.ر عدد 32 لسنة 2020 .
1. المرسوم التنفيذي رقم 322/22 المؤرخ في 15/09/2022 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الفلاحة والتنمية الريفية.
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/12/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج.ر عدد 86 لسنة 1992، المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2015 ج.ر عدد 03 لسنة 2016
- 13.

ثانيا: قائمة المراجع

الكتب

1. حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010
2. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة 02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002
3. حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018
4. زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004
5. شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2000
6. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005

7. علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010

ثالثا/ الرسائل والأطروحات

أ- الأطروحات

✓ الوافي فيصل، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراة في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري . جامعة باتنة ، لجزائر، 2016 .

✓ أوراغ أسيا، إستغلال العقار الفلاحي في التشريع الجزائري ،مذكرة مقدنة لنيل شهادة الدكتوراة ل.م.د في الحقوق تخصص قانون عقاري . جامعة باتنة 1، الجزائر، 2022.

✓ بوصبيعات سوسن، النظام القانوني لإستغلال العقار الفلاحي في الجزائر التابعة للأملاك الخاصة للدولة، رسالة دكتوراة علوم في القانون الخاص تخصص قانون عقاري . جامعة قسنطينة .، الجزائر، 2015 .

✓ بوشريط حسناء، النظام القانوني للعقار الفلاحي في الجزائر، رسالة دكتوراة مقدمة ضمن متطلبات لنيل شهادة الدكتوراة علوم في الحقوق تخصص قانون أعمال . جامعة محمد خيضر .، الجزائر، 2017

ب . الرسائل

✓ بن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون عقاري . جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة .، الجزائر، سنة 2014

✓ خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص فرع القانون العقاري . جامعة قسنطينة كلية الحقوق منتوري .، الجزائر، سنة 2008

✓ سليمي الهادي، إجراءات نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع قانون عقاري . جامعة العربي التبسي تبسة .، الجزائر، سنة 2008

✓ فضيلة بركان، عدم إستغلال الأراضي الفلاحية . دراسة تحليلية على ضوء النصوص القانونية . مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري وزراعي . جامعة سعد دحلب ، الجزائر، سنة 2005

ثالثا: المقالات:

✓ بالفاضل محمد،(أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة)،المجلد 08 العدد2020،14

✓ بالعقون محمد الصالح،(إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع العمومية والتنمية)،حوليات جامعة الجزائر، المجلد34، العدد 01، 2020

✓ بن دوحة عيسى وبوشربي مريم،(الأحكام الجديدة للعقار الفلاحي في قانون التوجيه العقاري)، مجلة الأستاذ انباخت للدراسات القانونية والسياسية،العدد 01، مارس 2016

✓ بونوة جمال دوبي،(الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري)،محنة التعمير والبناء،المجلد 02، العدد 04، ديسمبر 2018

✓ بوطالبي سامي،(الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من مخاطر التعمير)، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 02،دون سنة نشر

✓ تواتي سهيلة،(الشرط المانع كقيد على ملكية السكنات ذات الطابع الإجتماعي)،مجلة القانون والمجتمع،المجلد 09، العدد 02، لسنة2021 .

✓ خنوسي كريمة،(شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران في مجال الأراضي الفلاحية)،مجلة العلوم الإنسانية،المجلد30، العدد05، ديسمبر 2019 .

✓ درار عبد الهادي،(دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية)،مجلة القانون، المجتمع والسلطة، المجلد 08، العدد02،لسنة 2019

✓ . دهلوك زبيدة،(ماهية رخصة التجزئة بإعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي19/15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03،سبتمبر،2017 .

✓ مزياني فريدة،(دور العقار الفلاحي في التنمية المحلية)،دفاتر السياسة والقانون،عدد 06، جانفي 2012

- ✓ ميمونة سعاد، (شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني)، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 055، ديسمبر 2019 .
- ✓ لواتني مريم، (إدماج الأراضي الفلاحية الواقعة قرب المحيط العمراني)، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، عدد 02، جوان 2021
- ✓ سطوح غنية، (رخصة التجزئى كأداة للتهيئة العمرانية)، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد 03، سبتمبر 2017
- ✓ سميثي فاتن، (التصنيف القانوني والتقني للعقار الفلاحي في الجزائر)، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، عدد 04، ديسمبر 2018
- ✓ سلخ محمد لمين، (رخصة البناء الخاصة بالأراضي الفلاحية . دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والتونسي) ، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 11، العدد 01، أبريل 2020
- ✓ سيدي الليث فاتن صبري واوكيد نبيل، (الإطار القانوني للبناء على العقار الفلاحي)، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 31، العدد 03، أوت 2020
- ✓ شعابنة إيمان، (مدى فعالية الدعم في إطار سياسة التجديد الفلاحي)، دفا تر السياسة والقانون، العدد 16، جانفي 2017 - عميري أحمد، (شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني)، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، مارس 2017
- ✓ عواد خولة، (الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية)، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر 2019
- ✓ فسيح جميلة، (حماية الأراضي الفلاحية في قانون التهيئة العمرانية والتعمير، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن)، المجلد 08، عدد 01، ماي 2022
- ✓ قاسي نجاة، (صلاحيات الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للتدخل في بعض التصرفات القانونية الواردة على العقار الفلاحي)، مجلة الدراسات القانونية، مجلد 07، عدد 01، 2015
- ✓ وداعي عز الدين، (إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية بين الحماية وضرورة تجسيد المشاريع العمومية للتنمية)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مجلد 07، عدد 02، لسنة 2020

✓ هشان آسيا، (إسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية التابعة لها وإدماجها في القطاع العمراني)، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، جانفي 2017 ✓

✓ رابعا: المواقع:

✓ بن معمر رابح، (تصنيف الأراضي الفلاحية)، مقال مأخوذ من الموقع
fill:///c:/usets// hpc / downloads/aa89//8381v1 ou 339eo
2c934de/552 تاريخ الاطلاع 03مارس 2023 الساعة 13.00

✓ هشان آسية، (السكن الريفي كآلية للتنمية . دراسة قانونية .)، مأخوذة من الموقع

https //www.asjp.cerit.dz تاريخ الإطلاع 10/04/2023 على الساعة 19.00

✓



فهرس المحتويات

| الصفحة | العنوان |
|--------|--|
| - | آية قرآنية |
| - | قائمة المختصرات |
| 3-1 | مقدمة |
| 5 | الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي |
| 6 | المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي |
| 7 | المطلب الأول: المقصود بالعقار الفلاحي |
| 10-7 | الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي |
| 15-11 | الفرع الثاني: التأسيس القانوني للعقار الفلاحي |
| 16-15 | الفرع الثالث: خصائص العقار الفلاحي |
| 17-16 | المطلب الثاني: تصنيفات العقار الفلاحي |
| 19-18 | الفرع الأول: التصنيفات الطبوغرافية للعقار الفلاحي |
| 24-21 | الفرع الثاني: التصنيفات القانونية للعقار الفلاحي |
| 25 | المبحث الثاني: الأجهزة المسيرة للعقار الفلاحي |
| 26 | المطلب الأول: الأجهزة المركزية لتسيير للعقار الفلاحي |
| 30-26 | الفرع الأول: مفهوم وزارة الفلاحة |

| | |
|-------|--|
| 31-30 | الفرع الثاني: صلاحيات وزير الفلاحة |
| 31 | المطلب الثاني: الاجهزة المحلية لتسيير العقار الفلاحي |
| 37-32 | الفرع الأول: المصالح الولائية |
| 39-37 | الفرع الثاني: المجالس الشعبية |
| 40 | خلاصة الفصل الأول. |
| 42 | الفصل الثاني: الآليات القانونية لتحويل وجهة العقار الفلاحي |
| 43 | المبحث الأول: الاطار القانوني لعملية البناء على الاراضي الفلاحية |
| 44 | المطلب الأول: البنائيات التي تستلزم إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية |
| 53-44 | الفرع الأول: طرق تحويل الأراضي الفلاحية لإنجاز المشاريع العمومية |
| 57-53 | الفرع الثاني: طرق تحويل الأراضي الفلاحية لانجازالسكنات العمومية |
| 57 | المطلب الثاني: البنائيات التي لا تستلزم لغاء التصنيف |
| 62-57 | الفرع الأول: طرق انجاز السكنات على الأراضي الفلاحية |
| 64-62 | الفرع الثاني: طرق إنجاز تجهيزات الاستغلال الفلاحي |
| 65 | المبحث الثاني: عقود التعمير كالية لتحويل وجهة العقار الفلاحي |
| 66 | المطلب الأول: الرخص الادارية |
| 75-66 | الفرع الأول: رخصة البناء |
| 81-75 | الفرع الثاني: رخصة التجزئة |

| | |
|---------|----------------------------------|
| 81 | المطلب الثاني: الشهادات الادارية |
| 85-82 | الفرع الأول: شهادة التعمير |
| 89-86 | الفرع الثاني: شهادة المطابقة |
| 90 | خلاصة الفصل الثاني |
| 93-92 | الخاتمة |
| 117-94 | الملاحق |
| 126-119 | قائمة المصادر والمراجع |
| 130-128 | فهرس المحتويات |

ملخص الموضوع

من أكثر الأخطاء التي تقوم بها العديد من الدول وخاصة الدول النامية عن جهل أو لسوء التسيير هي عدم الاستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية، هذه الأخيرة التي تعتبر من الموارد الطبيعية المتجددة، باعتبارها تنتج سنويا بتدخل الانسان او خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر والحيوان كما تساهم في النهوض بالاقتصاد الوطني للبلاد، حيث صنفت وفق نصوص قانونيه خاصة الى صنفين أحدهما طوبوغرافي يعتمد على الطبيعة الجيولوجية للأرض ونسبة الري أما الثاني قانوني يعتمد أساسا على معيار حق الملكية، وبالنظرا لأهميتها فقد خصص لها المشرع نظام رقابي يعمل على تسيير ومراقبة العقار الفلاحي والحث على الإستغلال الأمثل لها، وذلك كون عدم إستغلالها يؤدي الى تهميشها وبالتالي ضعف في قدرتها الانتاجية، مما يدفع بالأفراد إلى البناء عليها وتحويل طبيعتها الفلاحية إلى عمرانية، وذلك لا يتم إلا بموجب تراخيص سابقة وشهادات لاحقة لعملية البناء،تمثلت هذه الرخص في رخصة البناء ورخصة التجزئة أما عن الشهادات فتمثلت في شهادة التعمير وشهادة المطابقة

Abstract:

L'une des erreurs les plus courantes commises par de nombreux pays, en particulier les pays en développement, par ignorance ou par mauvaise gestion, est de ne pas tirer le meilleur parti des terres agricoles, ces dernières étant considérées comme des ressources naturelles renouvelables, car elles sont produites annuellement par l'intervention humaine. ou pendant plusieurs années comme une production qui est consommée par les humains et les animaux et contribue également à l'avancement de l'économie nationale du pays, où elle a été classée selon des textes juridiques spéciaux en deux catégories, dont l'une est topographique, selon la la nature géologique du terrain et le taux d'irrigation, tandis que le second est légal, qui dépend principalement du critère du droit de propriété, et compte tenu de son importance, le législateur lui a attribué un système de tutelle qui fonctionne pour gérer et surveiller la propriété agricole et préconiser son utilisation optimale. . En effet, ne pas l'exploiter conduit à sa marginalisation et, par conséquent, à une faiblesse de sa capacité productive, ce qui pousse les individus à la construire et à transformer sa nature agricole en urbaine, et cela ne se fait qu'en vertu de licences et certificats antérieurs postérieurs à la construction Certificat de construction et de conformité